

## Die Hausherrn und die Mieter.

Kandbemerkungen zum Mieterschutz.

Von Ludwig Dirichfeld.

Es war einmal eine richtige Nestroy-Figur, der Wiener Hausherr: ein hartherziger und unerbittlicher Mann, meistens grob und manchmal gnädig, aber immer allgemein gefürchtet und unbeliebt. In Schlafrock und Hausstüppchen, die lange Pfeife im Munde, blickt er aus dem ersten Stock stolz und verächtlich hinunter und träumt den ganzen lieben Tag von nichts anderem als vom Steigern und Mündigen. In dieser Possengestalt geht er als der Herr v. Zins durch die Stücke Nestroys und seiner Nachahmer, durch die lokalen Kalendergeschichten und Witzblätter. Immer ist er der Feind seiner Mieter, namentlich der letzten Stockwerke und der kleinen Hofwohnungen, die vor ihm von einem Quartal bis zum nächsten beständig zittern. Denn das ist ja die tägliche Furcht und Sorge des kleinen Mannes: das Zinsgeld. Solange man das beisammen hat, ist die bürgerliche Existenz gesichert, aber wenn es nicht einmal mehr zum Zins reicht, dann beginnt das wirkliche Elend, die Not, die Proletarisierung. Die vier Zinsquartale, Lichtmess, Georgi, Jacobi und Michaeli, sind nicht nur in den Volksstücken, sondern auch im wirklichen kleinbürgerlichen Leben wichtige dramatische Momente, heute genau so wie in der Nestroy-Zeit.

Die Zeiten sind anders geworden und auch die Hausherrn. Sie haben den Schlafrock abgelegt und sind nicht mehr grob, sie tragen vielmehr sehr höfliche und wohl-erzogene Sakkos und Salonmäde, nur das Steigern können sie noch immer nicht lassen. Und weil sich im Laufe der drei Kriegsjahre da und dort Fälle von willkürlichen und unangemessenen Zinssteigerungen ereignet haben, ist dem Herrn v. Zins für Kriegsdauer ein großer Niegel vorgehoben worden, und zwar in Form einer ausgiebigen Verordnung zum Schutze der Mieter. Das ist einmal eine Verordnung, die gewiß rasch populär und beliebt werden wird, was ja sonst bei amtlichen Kundmachungen nicht immer der Fall zu sein pflegt. Lieft man im Reichsgesetzblatte die Verordnung im Wortlaut, so muß man zugeben, daß wirklich alles Erdenkliche geschieht, um den braven Mieter gegen den bösen Hausherrn gründlich zu schützen: das Steigern ist ihm nur in den seltensten Fällen gestattet, das Mündigen wird ihm beinahe unmöglich gemacht, und so werden diese beiden gefürchteten Begriffe bald so sagenhaft verblaffen wie etwa die uns einst so gekläufig gewesenen Begriffe Semmel und Kipfel.

Der Sinn dieser Mieterschutzverordnung ist also der, daß die Hausbesitzer aus diesen schweren Zeiten keinen Kriegsgewinn ziehen sollen. Das ist sehr schön, gerecht und ehlich, aber während man dies mit dem gebotenen Respekt vor dem Reichsgesetzblatte liest, kann man doch die Bemerkung nicht unterdrücken, weshalb gerade von den Hausbesitzern eine solche strenge Ethik verlangt wird. Es soll andere Erwerbszweige geben, die bedeutend rentabler und kriegsgewinnluchtiger sind, mit denen sich aber das Reichsgesetzblatt durchaus nicht so gründlich befaßt. Und eigentlich dürfte doch ein Gesetz, das zwischen Mietern und Hausbesitzern vermitteln will, sich nicht von vornherein als Mieterschutzgesetz deklarieren, sondern müßte beide Teile, wo es nötig ist, voreinander schützen, nicht wahr? Auch durch diese nüchternen Verordnung geht eben noch immer die Nestroy-Figur: der gefürchtete hartherzige Mann im Schlafrock, dem jetzt beim Mietsamt gründlich „das Wilde“ heruntergeräumt wird. Wenn das der Herr v. Zins erlebt hätte, den Mieterschutz und die inappellable Instanz des Mietsamtes, er hätte kopfschüttelnd ausgerufen: „Die Welt steht nicht mehr lang,

Einer Menschheit, der das Steigern nicht mehr heilig ist, muß vom Schicksal gekündigt werden.“

Seit einer Woche sind die Mietsämter in Tätigkeit, bei jedem Bezirksamt eines. Die Zahl der Fälle, die sie schon bis jetzt zu erledigen hatten, ist ziemlich groß, die Mieter scheinen also sehr viel Grund zu haben, sich über die Hausherrn zu beklagen. Im Amtszimmer des Bezirksvorstehers, wo die Verhandlung stattfindet, hängen an den Wänden Bilder aus idyllischeren Zeiten: ein Braterfest im Jahre 1814 und eine Ansicht von Wien vor hundert Jahren, das damals eine kleine Stadt war, in dessen Gassen, Häusern und Paragrapphen man sich viel leichter, ohne Mietsämter, zurechtfindet. Dann erscheint der dreigliedrige Senat: der Bezirksamtsleiter, ein Vertreter der Hausbesitzer und ein Vertreter der Mieter. Die Fälle werden ziemlich rasch und glatt abgewickelt. Der Vorsitzende leitet die Verhandlung mit juristischer Abgeklärtheit, und auch die Parteien befehlen sich einer ruhigen Sachlichkeit. Der Hausherr, der böse Mann im Schlafrock, erweist sich als ein umgänglicher Herr im Sakkett, häufig läßt er sich durch seinen Administrator oder seinen Advokaten vertreten. Nur wenn ein junger ehgeiziger Konzipient erscheint, der den Fall besonders scharfsinnig und klar darstellen will, wird die Sache einigermaßen kompliziert. Die Parteien sind zumeist kleine Leute, Gewerbetreibende, Arbeiter, die den Zins per Monat, per Woche und in Gulden rechnen und die sich an der sachlichen Debatte hauptsächlich mit volkstümlichen Bemerkungen und Gemütskosen beteiligen, was ja immer wirkt. Oft kommt der Hausherr entgegen, bedort noch die Entscheidung ausgesprochen wird, und auch die fällt meistens zugunsten des Mieters aus. Manchmal erscheinen vor dem Senat allerdings auch Fälle, wo der Hausherr der kleine Mann ist, der offenkundig wirtschaftlich Schwächere, dem sein Hausbesitz mehr Sorgen als Zinsen einträgt. Aber die Steigerungen, die er in seinem Hause vorgenommen hat, können dennoch nicht anerkannt werden, weil sie nach den Bestimmungen der Verordnung unzulässig sind. Dabei fällt das merkwürdige Wort: „Und wenn Sie auch bei dem Haus draufzahlen, dürfen Sie trotzdem nicht steigern.“ Manchmal müßte es eben auch einen Hausherrnenschutz geben, aber davon steht im Mieterschutzgesetz nichts.

Mit einem doppelten Interesse und mit geteilten Gefühlen habe ich mir diese Verhandlungen vor dem Mietsamt angehört. Es wohnen nämlich leider zwei Seelen als Jahresparteien in meiner Brust: ich bin Mieter und Hausherr zugleich. In dem einen Haus bin ich eingemietet, bei dem anderen bin ich ganz unschuldigerweise Mietsbesitzer. Dabei bin ich aber alles eher als der typische Wiener Hausherr: ich trage keinen Schlafrock und kein Hausstüppchen, ich rauche keine lange Pfeife, ich bin nicht hartherzig und nicht grob. Ganz im Gegenteil, ich bin im Umgang mit meinen Parteien sanft und schüchtern und habe überhaupt eine krankhafte Furcht davor, mit ihnen zu sprechen. Denn sie kommen mit Angelegenheiten zu mir, für die ich weder Interesse noch Verständnis habe: „Mein Wasserwandel rinnt.“ — „Ich weiß nicht, was mit dem Badeofen ist.“ — Eine Dame fordert mich wieder dringend auf, an einem Vormittag die Bratöhre zu besichtigen, in der kein Braten eine anständige Farbe kriegt. Nein, es ist durchaus kein angenehmer Beruf. Und wofür man nur verantwortlich ist: für die Lebensmittelfakten, für den Wassermehrverbrauch, für das Glätteis auf dem Trottoir, für den Dachziegel, der herunterfällt. Den ganzen Tag muß man zittern und sich ängstlich fragen: weiß Gott, was jetzt wieder passiert. . . . Ja, so sieht ein Wiener Hausherr von heute aus: bescheiden, ängstlich, höflich und gesetzestüchtig. Armer Herr v. Zins, wie hast du dich verändert. Wenn der diese strengen und genauen Zeiten erlebt hätte mit ihren Mietsämtern und Paragrapphen und der reichlichen unerbittlichen Gerechtigkeit, er hätte den Kros geschüttelt und auf Nestronische Art gesagt: „Was hab' ich von der ganzen Gerechtigkeit, wenn sie gegen mich ist.“ . . .