

Ober Abend
14. III. 1917

67

Mieterschutz.

Wir erhalten folgende wichtige Ausführungen:

Seute sei mit allem Nachdruck auf eine Bestimmung der neuen Vorschriften hingewiesen, die für die Mieter von größter Wichtigkeit ist, jedoch wenig oder gar nicht erfaßt worden zu sein scheint.

Diese Bestimmung ist die über die Anfechtbarkeit gewisser Mietzinssteigerungen, die vor dem 1. Jänner 1917 vorgenommen worden sind.

Der Großteil der Mieter von Vierteljahrswohnungen, deren Zins von sozialbedenkenden Hausbesitzern, vielleicht in Vorausnahme kommender Mieterschutzvorschriften, im Novembertermin 1916, also nach fast zweieinhalbjähriger Kriegsdauer, mit Wirksamkeit vom Februar 1917 an erhöht worden ist, begnügt sich mit dem irgendwo gehörten und kritiklos hingenommenen Satz: „Der Stichtag der neuen Verordnung ist der 1. Jänner 1917, also ist meine Steigerung gültig.“ Man schimpft, aber zahlt.

In Wirklichkeit sind aber die Bestimmungen dieser Vorschrift ausdrücklich auch gültig erklärt für „Erhöhungen des Mietzinses, die vor der Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung, aber (für Wien) nach dem 1. Jänner 1917 wirksam oder vereinbart wurden“. So der Wortlaut der Verordnung vom 31. Jänner, Absatz 3.

Wirksam wird doch eine Zinssteigerung für jeden, der deutsch versteht, zu dem Termin, an dem er den erhöhten Mietzins zum ersten Mal zahlen soll. Eine zum Novembertermin 1916 vom Hausbesitzer ausgesprochene Steigerung einer Vierteljahrswohnung wird ja erst im Februar wirksam, also nicht nur nach dem 1. Jänner 1917, sondern sogar schon nach Kundmachung der Mieterschutzverordnung!

Eine solche Steigerung ist daher vor dem Mietamte ohneweiters anfechtbar. Sie kann vom Mietamte nur dann als zulässig erklärt werden, wenn eine der in der Verordnung ausdrücklich

aufgezählten Voraussetzungen vorliegt, nämlich: 1. Erhöhung der regelmäßigen, jährlichen Auslagen für das Haus; 2. seit Kriegsbeginn eingetretene Erhöhung der vom Hausherrn zu entrichtenden öffentlichen Abgaben vom Hause (nicht: Aufhören der zeitlichen Steuerfreiheit oder -begünstigung); 3. seit Ende Jänner eingetretene zulässige Erhöhung der Hypothekarkosten des Hauses.

Trifft keiner dieser drei Gründe zu, so muß das Mietamt die Steigerung als unzulässig erklären. Dann kann die Partei aber auch den im Februar etwa gezahlten Mehrbetrag innerhalb eines Jahres zurückfordern.

Wer sich überhaupt die Mühe nimmt, die Mieterschutzverordnung zu lesen, muß, ohne in der einen oder anderen Richtung voreingenommen zu sein, zu der Überzeugung gelangen: „Zweck der ganzen Vorschrift ist, auszusprechen: das Zinsausmaß, das am 1. Jänner 1917 für eine Wohnung tatsächlich bestanden hat, soll (in der Regel) auch bis zum 31. Dezember 1918 unverändert bleiben.“

Hoffen wir, daß noch vor Ablauf der derzeitigen Geltungsdauer der so notwendigen Mieterschutzvorschrift Maßnahmen getroffen werden, um die Mieter vor einer Nachholung unterlassener oder als unzulässig erklärter Steigerungen, nicht minder aber auch vor Kündigungen aus Vergeltungsabsichten nachdrücklich zu schützen.