

15. III. 1917

**Mieterschutz.****Eine Aeußerung des Justizministeriums.**

Ein rechtskundiger Leser hat gestern in unserem Blatte die Frage behandelt, ob Mietzinserhöhungen, die im November 1916 vereinbart, aber erst im Februar 1917 (also nach dem Stichtag vom 1. Jänner) wirksam werden sollen, zu Recht bestehen. Die Frage scheint uns heute durch eine uns vorliegende Aeußerung des Justizministeriums beantwortet. Wir erhalten darüber folgende Zuschrift:

„Ich habe am 9. März l. J. beim Mietamt für den 2. Bezirk einen Klienten vertreten, der als Mieter mit der Hauseigentümerin im November 1916 vereinbarte, daß er ab 1. Februar 1917 einen erhöhten Mietzins zu bezahlen habe. Ich stellte mich beim Mietamt auf den Standpunkt, daß diese Mietzinserhöhung, da sie erst im Februar 1917 wirksam werden sollte, nach den Bestimmungen der Verordnungen vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, und vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, zu beurteilen ist. Trotzdem hat das Mietamt zu meiner Überraschung entschieden, daß die Zinssteigerung deshalb zulässig ist, da „diese Verordnung (gemeint ist die vom 26. Jänner 1917) für im Februar 1917, also nach Kundmachung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, wirksam werdende Mietzinserhöhungen, welche im November 1916, d. i. von dem in der letztbezogenen Verordnung (gemeint ist die Verordnung vom 31. Jänner 1917) bezeichneten Stichtage (1. Jänner 1917) vereinbart wurden, nicht in Betracht kommt“.

Die Begründung dieser Entscheidung ist unklar und mit dem Text der Verordnung in Widerspruch. Durch diese Entscheidung des Mietamtes unbeeinträchtigt, habe ich am nächsten Tage (am 10. März 1917) an das k. k. Justizministerium eine Vorstellung eingebracht, in welcher ich den Streikfall zur Erörterung brachte und des näheren ausführte, daß die Verordnungen vom 26. und 31. Jänner 1917 auf die Mietzinserhöhungen, die, wenn auch im November 1916 vereinbart, aber erst im Februar 1917 wirksam wurden, auf jeden Fall Anwendung finden. Dies ergibt sich aus nachstehender Erwägung:

Die Rahmenverordnung vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, ist in Folge des Erscheinens der Ausführungsverordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, am 28. Jänner 1917 (Art. II der Verordnung vom 26. Jänner 1917) in Kraft getreten, weshalb vom 28. Jänner 1917 angefangen jede Vereinbarung einer Zinserhöhung anfechtbar ist. Für die Zeitperiode vor dem 28. Jänner 1917, und zwar in Wien zwischen dem 1. Jänner 1917 und dem 27. Jänner 1917 wurde in der Verordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, Absatz 2, bestimmt, daß jede Zinserhöhung, die in diesem Zeitraum vereinbart oder wirksam wurde, in der Regel ungültig ist.

Ist also eine Mietzinserhöhung, die zwischen dem 1. Jänner 1917 und 27. Jänner 1917 vereinbart oder wirksam wurde, gemäß Absatz 2 der Verordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, anfechtbar, so folgt, daß dies um so mehr von einer Zinssteigerung gilt, die erst am 1. Februar 1917 wirksam wurde. Ich führte in der Eingabe an das k. k. Justizministerium auch aus, daß es geradezu eine Rechtsverletzung wäre, wollte man diese beiden Verordnungen anders auslegen.

Auf diese meine Eingabe erhielt ich zur Zahl 8542/17 nachstehende Zuschrift des k. k. Justizministeriums:

„Auf Ihre Eingabe vom 12. d. M. teilt das Justizministerium mit, daß bei Erlassung der Ministerialverordnung über den Schutz der Mieter beabsichtigt war, unter die Bestimmungen dieser Verordnung alle Mietzinserhöhungen fallen zu lassen, die erst nach dem gemäß Art. I, Absatz 1, Z. 1, festgesetzten Stichtage wirksam wurden, mögen sie auch schon vor dem bezeichneten Stichtage vereinbart worden sein. Diese Absicht kommt in der Fassung „nach dem Stichtage wirksam oder vereinbart“ (Art. I, Absatz 1, Z. 1, der Ministerialverordnung vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 14, und Absatz 2 der Ministerialverordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36) zum Ausdruck.“

Wien, am 13. März 1917.

Für den Minister: Mauer.

Aus obiger Entscheidung des k. k. Justizministeriums ergibt sich, daß das bloße Wirksamwerden der Zinserhöhung nach dem im Art. I, Absatz 1, Z. 1, festgesetzten Zeitpunkte die Anfechtbarkeit der Zinssteigerung rechtfertigt. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Vereinbarung der Zinssteigerung vor oder nach dem Stichtage erfolgte. Mit anderen Worten: Jede Zinssteigerung, die in Wien nach dem 1. Jänner 1917 wirksam wurde, unterliegt der Mieterschutzverordnung, und zwar ohne Rücksicht darauf, wann die Vereinbarung der Zinssteigerung erfolgte, ob vor oder nach dem Stichtage (in Wien 1. Jänner 1917). Ich hoffe, daß durch das Bekanntwerden der Entscheidung des Justizministeriums die Mietämter von dem einmal eingenommenen irrtümlichen Standpunkte abgehen werden und in Zukunft Entscheidungen, die dem Geiste der Verordnungen über den Mieterschutz entsprechen, fällen werden. Ich zeichne mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Leopold Kab d. J.

Wien, 14. März 1917.“