

5. IV. 1917.

Bemerkenswerte Entscheidungen in Mieterangelegenheiten.

Vor dem Mietamt des 9. Bezirkes fanden am 3. April zwei Verhandlungen statt, die Interesse verdienen. Die erste Verhandlung betraf die Erhöhung des Mietzinses für ein Geschäftslokal im Hofe des Hauses Währingerstraße 15 von K 850 auf K 1100. Der klagende Mieter war zur Verhandlung nicht erschienen. Der in Laibach wohnende Hausbesitzer hatte den Hausverwalter gesandt, welcher zunächst die Unzuständigkeit des Mietamtes betonte, da die Mietzinserhöhung bereits im Oktober 1916 dem Mieter mitgeteilt wurde, also vor Erlassung der Mieterschutzordnung. Die Erhöhung begründete der Hausverwalter mit dem Mehrwerte des Lokales, und dem guten Geschäftsgange des Mieters, der so viele Aufträge habe, daß er sie gar nicht alle erfüllen könne. (Als ob er etwas nachgelassen hätte, wenn der Geschäftsgang schlecht gewesen wäre!)

Das Mietamt erklärte sich zuständig, da die Vereinbarung zwar vor Erlassung der Mieterschutzordnung getroffen wurde, allein erst in der Zinszahlung zum Februartermine, also nach dem mit 1. Jänner 1917 festgesetzten Stichtage wirksam wurde. Das Mietamt erklärte die Mietzinserhöhung für ungültig, da sie in der Mieterschutzordnung nicht ihre Begründung finde.

Die andere Klage betraf eine Mietzinserhöhung in dem großen Zinshause Außgasse 1, für welches der Besitzer nunmehr einen Verwalter bestellt hat. Die klagende Mietpartei hat die Wohnung für einen Vierteljahrszins von K 250 bei freier Benützung des Aufzuges und einer Nebengebühr von 1 v. S. für Wasser gemietet, und zum Augusttermin des Jahres 1916 bezogen. Zum Novembertermin wurde der Partei vom neuen Hausverwalter eine Mietzinserhöhung von K 250 auf K 285, die Erhöhung der Wassergebühr auf das Doppelte, und eine jährliche Abgabe von K 18 an den Hausbesorger wegen Aufzugsbenützung mitgeteilt, was die Partei stillschweigend zur Kenntnis nahm. Der Vertreter des Hausbesizers — ein Advokat — bestritt zunächst die Zuständigkeit des Mietamtes, weil die Vereinbarung noch im Jahre 1916 erfolgte. Die Mietzinserhöhung wurde als Folge der Erhöhung der Hausverwaltungskosten erklärt, welche im Jahre 1916 um K 1850 mehr betrug; überdies haben die Flüchtlinge, welche im August ausgezogen, für die Wohnung ebenfalls K 285 bezahlt. Die Abgabe an den Hausbesorger für die Aufzugsbenützung wurde mit der Beschädigung des Türschlosses zum Aufzuge erklärt, welche eine erhöhte Überwachung begründe. Der Mieter wendete ein, daß ihm ohne Bemerkung die Wohnung um K 250 vierteljährig vermietet wurde, ihn daher die Zahlung der Flüchtlinge nicht berühre. Das Mietamt erklärte sich zuständig, da die Mietzinserhöhung erst nach dem ersten Jänner 1917 wirksam wurde, und entschied, die Erhöhung des Mietzinses und die Erhöhung, bzw. Neuschaffung der Nebengebühren sei ungültig, da keine zulässigen Gründe hierfür vorgebracht wurden, insbesondere nicht für die angeblichen Mehrkosten der Verwaltung.