

Sachwucher durch unverhältnismäßige Mietzinssteigerung.

Der Oberste Gerichtshof hat in letzter Zeit zu der Frage des durch unverhältnismäßige Mietzinssteigerung bedingten Sachwuchers in einer bemerkenswerten Entscheidung Stellung genommen.

Die Angeklagte wurde in erster Instanz des Vergehens des Wuchers schuldig erkannt, weil sie Monatszinse ihrer Mietwohnungen von zwölf Kronen auf achtzehn Kronen, von zehn Kronen auf vierzehn Kronen und von sieben Kronen auf zehn Kronen erhöht hat.

In den Entscheidungsgründen wurde ausgeführt, daß zum Tatbestand des Sachwuchers erforderlich ist eine Zwangslage des Bewucherten, ein auffallendes Mißverhältnis zwischen dem Werte der Leistung und dem Vermögenswert der Gegenleistung und gewerbsmäßiges Begehen der Tat. Der Bestand einer Zwangslage bei den Mietparteien wird angenommen, weil der Ort in der Nähe großer Kriegsmittelfabriken liegt und angesichts des Zudrängens und der Notwendigkeit der Unterbringung der Arbeiterschaft jedes, auch das kleinste Plätzchen im Orte belegt werden mußte. Die Gemeinde hätte die obdachlos gewordenen Arbeiterfamilien nur durch Anforderung des Hauses der Angeklagten zur zwangsweisen Einquartierung dieser Familien unterbringen können. Das gewerbsmäßige Begehen der Tat leitete das Gericht aus den Angaben der Angeklagten ab, daß sie eine dem Erträgnis der Kriegsanleihe möglichst nahekommende Verzinsung des in dem Hause angelegten Kapitals erzielen wollte.

Die Annahme des Tatbestandeserfordernisses des auffallenden Mißverhältnisses zwischen dem Vermögenswert der Gegenleistung und dem Werte der eigenen Leistung wird durch den Hinweis begründet, daß die Angeklagte schon vor dem 1. September 1916 höhere Mietpreise verlangt hat, als für gleichartige Wohnungen in A bezahlt wurden. Eine „Mekoration“ der Wohnungen, die begründeten Anlaß zu einer Steigerung gegeben hätte, sei nicht erfolgt. Bestimmte Hausauslagen hätten allerdings durch die Kriegsverhältnisse eine bedingte Erhöhung erfahren. Diese Auslagen würden nur eine mäßige, diesen Mehrkosten entsprechende, nicht aber die tatsächlich erfolgte vierzig- bis fünfzigprozentige Steigerung gerechtfertigt erscheinen lassen.

Die gegen diese Entscheidung eingebrachte Nichtigkeitsbeschwerde wurde als unbegründet verworfen; der Oberste Gerichtshof hat auf das Vorbringen der Beschwerde, daß von einem auffallenden Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht gesprochen werden könne, wenn die Gegenleistung nur normalen bürgerlichen Gewinn bringe, angeführt, daß ein solches Mißverhältnis dann vorliege, wenn es ein bedeutendes ist, wenn der Bewertungsunterschied zwischen Leistung und Gegenleistung außer Verhältnis steht zu den üblichen, durch die Verhältnisse gerechtfertigten Wertansätzen. Wenn daher das Gericht auf Grund des von ihm festgestellten Tatbestandes als erwiesen angenommen hat, daß die Angeklagte, ohne durch besondere persönliche oder sachliche Umstände hierzu genötigt gewesen zu sein, nach Steigerung der Mietpreise von ihren Mietern für Wohnräume, die unter gleichen Verhältnissen von anderen Hauseigentümern mit höchstens 12, 7 und 10 Kronen monatlich vermietet wurden, 18, 10 und 14 Kronen verlangt hat, so ist es nicht rechtsirrig, daß ein auffallendes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung für gegeben erachtet wird. Die Angeklagte hat nach den weiteren Feststellungen des erkennenden Gerichtes die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen und das mangelnde Angebot dazu ausgenützt, um als der wirtschaftlich stärkere Vertragsteil die Zwangslage, in der die wohnungsuchenden Arbeiter, die in dem Orte unbedingt Unterkunft finden mußten, waren, zu ihrer Bereicherung auszuheben. Der Vergleich der von ihr geforderten Mietzinse mit den unter denselben Verhältnissen von anderen Hausbesitzern verlangten, die beinahe dreifache Steigerung des Bruttoerträgnisses ohne gleichgewichtige Vermehrung der Auslagen zeigt die Nichtigkeit dieser Folgerung.