

**Die Anwendung der Mieterschutzverordnung.**  
 Das Justizministerium hat an den Magistrat der Stadt Wien einen Erlaß gerichtet, in dem es unter anderem heißt: Der Zentralverband der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung hat in einer Eingabe an das Justizministerium sich darüber beklagt, daß die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Januar 1917 über den Schutz der Mieter in verschiedenen Beziehungen empfindliche Härten für den Hausbesitz enthält. In einem Punkt wurde den Wünschen des Zentralverbandes durch die Ministerialverordnung vom 30. Juli 1917 Rechnung getragen. Diese Verordnung gestattet nämlich, zwischen dem Kriegsbeginn und dem Beginn der Wirksamkeit der Mieterschutzverordnung, das ist 28. Januar 1917, vorgenommene Erhöhungen des Hypothekenzinsfußes bei Prüfung der Zulässigkeit von Mietzinsserhöhungen zu berücksichtigen. In der Eingabe des Hausbesitzervereins; heißt es in dem Erlaß des Justizministeriums weiter, wird es als eine unbillige, für den Vermieter sehr empfindliche Härte bezeichnet, daß Mietzinssteigerungen nur bei einer Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses zugelassen sind, dagegen nicht auch bei einer Steigerung des Erfordernisses für Aufwendungen, die zwar nicht alle Jahre, aber doch in kürzeren Zeitabschnitten regelmäßig wiederkehren. Nach Ansicht des Justizministeriums ist eine solche Auslegung durch den Wortlaut der Verordnung nicht begründet. Welche Periode als angemessen für Aufwendungen dieser Art und die Aufstellung ihres Erfordernisses anzusehen ist, wird das Mietamt im einzelnen Falle zu beurteilen haben. Vorausgesetzt ist aber dabei, daß es sich um tatsächlich schon gemachte Auslagen handelt. Eine Mietzinsserhöhung im vorhinein, unter Berufung darauf, daß die Kosten größer sein werden, wenn einmal Arbeiten dieser Art durchgeführt werden müssen, wäre unzulässig. Man versteht eben jetzt solche Serhörungen, weil man mit Recht erwartet, daß die Kosten wieder auf ein vernünftiges Maß herabgesetzt werden. Zu § 4 der Verordnung hat die Eingabe des Zentralverbandes die Auslegung herangezogen, daß die Erhöhung eines im Kriege herabgesetzten oder von vornherein im Verhältnis zu den übrigen Mietzinsen im Haus ermäßigten Mietzinses nur statthaft sein soll, wenn Vermieter und Mieter dieselben Personen geblieben sind. Eine solche Auslegung würde der Verordnung nicht entsprechen. Es fehlt an jedem Grund, weshalb ein während des Krieges herabgesetzter Mietzins zwar gegenüber dem Mieter sollte erhöht werden können, dem der Nachlaß gewährt wurde, nicht aber auch gegenüber einem neuen Mieter, bei dem nie ein Grund zu besonderem Entgegenkommen bestanden hätte. Völlig gleichartig liegen die Dinge, wenn sich der Wechsel nicht in der Person des Mieters,

sondern in der Person des Vermieters vollzogen hat. Als besonders bedeutungsvoll sowohl in wirtschaftlicher als in persönlicher Beziehung bezeichnet die Eingabe des Zentralverbandes die Handhabung der Vorschrift des § 7, Absatz 1, Z. 5. der Mieterschutzverordnung. Diese nennt, als einen wichtigen Grund zur Kündigung, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Es wird behauptet, daß die Kündigung für unzulässig erklärt wurde, wenn der Vermieter die Wohnung nicht unmittelbar für sich selbst, sondern für nahe Angehörige, wenn er seine bisherige Wohnung, die ihm infolge von Todesfällen zu groß geworden war, gegen eine kleinere im eigenen Hause vertauschen wollte; wenn er aus Gesundheitsrückichten an Stelle einer Stadtwohnung eine bisher vermietete Wohnung in einer ihm gehörigen Villa außerhalb der Stadt zu beziehen beabsichtigte; wenn er die Wohnung des Mieters für Zwecke seines geschäftlichen Betriebes braucht; wenn er Geschäftsräumlichkeiten, die sich im Hause befinden, nur verwerten kann, sofern er zugleich auch eine Wohnung im Hause zur Verfügung stellt u. dgl. Dem Justizministerium ist nicht bekannt, wie häufig Fälle dieser Art vorgekommen sein mögen; es kann jedoch nicht annehmen, daß sie zahlreich sind. Die Verordnung strebte in erster Linie den Schutz der Mieter vor Mietzinssteigerungen an, die nicht gerechtfertigt sind. Das Kündigungsrecht des Vermieters wurde aber nicht schlechtweg ausgeschlossen, sondern auf das Vorhandensein wichtiger Gründe beschränkt, und als ein solcher Grund wurde namentlich angeführt, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Dabei war nicht daran gedacht, daß der Vermieter in eigener Person seiner bedarf oder sich geradezu in einem Notstand befinde, der ihn auf die bisher vermietete Wohnung verweist. Es hieße das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und der in seinem Eigentum befindlichen Sache verkennen, wenn man das Vorliegen eines wichtigen Grundes in Fällen wie die früher angeführten leugnen wollte.