

Zimmerherr und Mieterschutz.

Begrenzte Anwendung der Schutzbestimmung auf Untermieter.

Die sozialdemokratischen Beisitzer der Mietämter aus dem Kreise der Mieterschaft haben, nach Mitteilung der Rathhauskorrespondenz, durch Landtagsabgeordneten Bötzler an das Wohnungsamt der Stadt Wien das Ersuchen gerichtet, es möge die Vorstehenden der Mietämter dahin verständigen, daß die Mieterschutzverordnung auch auf Untermieter Anwendung zu finden habe. Auch der Verein deutscher christlicher Mieter in Niederösterreich hat zu dieser Frage Stellung genommen. Da tatsächlich über die Frage der Anwendung der Mieterschutzverordnung auf Untermieter verschiedenartige Auffassungen bestehen, wird sämtlichen Mietämtern folgende Rechtsanschauung des Wohnungsamtes mitgeteilt:

Die Mieterschutzverordnung nimmt auf Untermieten, oder wie sie weiterhin bezeichnet werden sollen, Untermieten nur im Punkt 3 des § 2 Bezug, indem sie verfügt, daß bei Untermieten der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden darf, um den der Mietzins des Hauptmieters erhöht wird. Obwohl im übrigen Text der Verordnung nirgends Untermieten erwähnt werden, glaubt doch das Wohnungsamt nach reiflicher Prüfung der Sachlage, die Anwendbarkeit der gesamten Mieterschutzverordnung auf Untermieten bejahen zu sollen, immer unter der Voraussetzung, daß es sich um die Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 1 der Verordnung handelt. Bei einer anderen Auffassung, wenn nämlich Untermieten nur unter der Voraussetzung des § 2, Punkt 3 in Betracht kämen, würde eine offenkundige Unbilligkeit die Folge sein. Der Hauptmieter, der seinen Untermieter steigert, ohne daß ihm selbst die Miete gesteigert würde, fielen nicht mehr unter die Verordnung; also gerade die Fälle grundloser Steigerung wären dem Schutze der Verordnung entzogen. Auch ist nicht zu verkennen, daß in diesem Falle der Umgehung der Verordnung Tür und Tor geöffnet würde.

Anders steht aber die Sache, wenn es sich nicht um Wohnungsmiete, sondern um die Untervermietung von Wohnungsbestandteilen oder deren Mietbenützung handelt, wie dies ortsüblicherweise meistens mit gleichzeitiger Berechtigung zur Benützung von Möbeln, Bettwäsche usw., vielfach auch, unter Beistellung des Frühstücks, der Bedienung, mitunter auch der vollen Verpflegung zu geschehen pflegt. Diese Rechtsverhältnisse haben weniger die Miete als eine nicht besonders geregelte Ververgung zum Gegenstand. In diesen Fällen und namentlich bei der höheren Kategorie dieser Untermieter, dem sogenannten *Zimmerherrn*, treffen auch die sozialen Gesichtspunkte der Mieterschutzverordnung nicht zu. Während in der Regel der Vermieter der wirtschaftlich kräftigere, der Mieter der wirtschaftlich schwächere Teil ist, pflegt es sich hier umgekehrt zu verhalten. Meist sind es Witwen undenkeltlicher Personen, die nach dem Tode des Familienhauptes die vorhandenen Möbeln nicht verkaufen wollen oder können, von einer kleinen Pension oder einem Arbeitsverdienst allein ihr Leben nicht zu bestreiten vermögen und daher gezwungen sind, Untermieter aufzunehmen. Der wohlhabende Teil der Bevölkerung wird nur sehr selten zur Untervermietung schreiten. Andererseits sind die Untermieter vielfach sozial günstig gestellt, weil die

Junggejellen, auch höherer Stände, in Wien regelmäßig keinen Haushalt führen, sondern als Untermieter zu wohnen pflegen. Die vom Vermieter in der Regel persönlich geleistete Bedienung prägt schon das soziale Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter deutlich aus.

Die Unmöglichkeit, die in der Mieterschutzverordnung vorgesehene Relation zu der Zinssteigerung des Hauptmieters und des Untermieters herzustellen, die Berücksichtigung des Wertes der verschiedenen, oft überwiegenden Nebenleistungen, läßt schon dieses Rechtsverhältnis als ein ganz anders geartetes erkennen. Ganz richtig hebt die Vereinigung deutscher christlicher Mieter hervor, daß vor allem eine persönliche Leistung, wie die Bedienung, unmöglich zu einer unkündbaren Pflcht gemacht werden könne und daß es auch im Interesse des Familienlebens des größten Teiles der Hauptmieter gelegen ist, Untermieter kündigen zu können. Sollte der Verdacht einer Umgehung der Mieterschutzverordnung durch Einschlebung eines Hauptmieters bestehen, was übrigens bei Einhaltung der Richtlinien aussichtslos wäre und, soweit dem Wohnungsamt bekannt, in Wien auch nicht versucht wurde, so ist das Wohnungsamt sofort vom Sachverhalt zu verständigen, damit das Strafverfahren nach § 19 der Verordnung veranlaßt werden kann.

Wieder anders liegen die Verhältnisse bei der untersten Gattung der Untermieter, den sogenannten *Bettgehern*. Hinsichtlich dieser muß der Auffassung der sozialdemokratischen Beisitzer, daß sie der allerärmsten Schichte der Mieter angehören, ohneweiters zugestimmt werden, aber auch auf sie kann die Mieterschutzverordnung in ihrer heutigen Form keine Anwendung finden. Dem hinsichtlich des Bettgehers ist es außer Zweifel, daß hier keine Miete eines Wohnungsteiles, sondern lediglich ein Recht zur Mitbenützung einer Wohnung in einem nicht genau umschriebenen Umfang vorliegt. Die Rechtsverhältnisse der Bettgeher und die Voraussetzungen einer solchen Schlafstellenvermietung überhaupt bedürfen einer besonderen, in vielen Staaten auch schon erfolgten Regelung, und es wäre Sache des Wohnungsgesetzes, dessen Vorlage der Wiener Gemeinderat seit Jahren wiederholt, aber vergeblich betriebe hat, in dieser Frage Abhilfe zu schaffen.