

Mieterschutz.

Von einem hervorragenden Fachmann.

Durch die angekündigte, seither auch schon zur Veröffentlichung gelangte Verordnung der Gesamtregierung vom 26. Jänner 1917 über den Schutz der Mieter wird ein überaus dankenswerter Versuch unternommen, durch rechtzeitige Erlassung gesetzlicher Anordnungen eine Regelung auf dem Gebiete der Miete von Wohnungen und Geschäftslokalitäten herbeizuführen.

Es läßt sich nicht verkennen, daß durch diese gesetzliche Regelung sehr einschneidende Verfügungen auf privatrechtlichem Gebiete vorgenommen werden. Es muß aber ebenso auch anerkannt werden, daß ein solcher Schritt sich als geradezu unvermeidlich erweist, wenn nicht auf dem Gebiete des Mietwesens sich preistreibende Tendenzen in der gleichen Weise bemerkbar machen sollen, wie dies zum schweren Nachteil der breiten, hievon betroffenen Bevölkerungskreise auf so vielen anderen Gebieten der Befriedigung wichtigster Lebensbedürfnisse bedauerlicher Weise der Fall ist.

Wie bei jeder gesetzlichen Regelung privatrechtlicher Verhältnisse im Wege von Kriegsnotverordnungen läßt es sich natürlich auch hier nicht vermeiden, daß Vorschriften, die dazu bestimmt sind, nachteiligen wirtschaftlichen Wirkungen des Krieges vorzubeugen, den damit beabsichtigten Schutz der einen Gruppe von Interessenten nur dann ermöglichen, wenn gleichzeitig einer anderen Gruppe von Interessenten in gewissem Umfange Nachteile zugefügt werden. Die angeführte Verordnung nun zeigt im allgemeinen das Bemühen, diese beiden Gesichtspunkte so weit möglich miteinander zu vereinigen; es waltet deutlich das Bestreben vor, die Mieterschaft in den wichtigsten Richtungen gegen jene Nachteile zu schützen, die ihr aus einer rücksichtslosen Ausübung der Rechte auf Seite der Vermieter drohen könnten und es wird andererseits doch auch wieder darnach gestrebt, den Beschränkungen, denen zur Erreichung dieses Zieles die Vermieter unterworfen werden müssen, soweit möglich jede Härte zu benehmen. In vielen Bestimmungen der angeführten Verordnung tritt deshalb in durchaus berechtigter Weise das Bestreben zutage, die Rechte und Interessen der Vermieter namentlich dort zu berücksichtigen, wo dies ohne Nachteil für die Mieter, ja in mancher Beziehung geradezu in deren eigenstem Interesse, notwendig ist, um die wirtschaftliche Lage der Vermieter nicht ohne Notwendigkeit zu erschweren.

Der grundlegende Gedanke dieser Regelung ist darin zu erblicken, daß eine tunlichste Stabilisierung der Verhältnisse auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes angestrebt wird. Hand in Hand damit geht das Bestreben, die Mietzinse jener Kategorien von Wohnungen und Geschäften, die von den breitesten Bevölkerungsschichten, also einschließlich der Kreise des Mittelstandes, benützt werden, auf jenem Niveau zu erhalten, auf welchem sich dieselben in Zeiten einer normalen Entwicklung der Verhältnisse befunden haben. Hierbei ist es besonders erfreulich, daß diese Regelung rechtzeitig unternommen wird, d. h. in einem solchen Zeitpunkte, in welchem es noch möglich erscheint, etwa vorhandenen abträglichen Tendenzen auf Seite der Vermieter vorbeugend entgegen zu wirken.

Es soll nicht verkannt werden, daß auf Seite der Mieter zum größten Teil bisher noch nicht zwingender Anlaß vorhanden war, sich über preistreiberische Absichten beschweren zu müssen. Dies ist einerseits auf das unleugbar einsichtsvolle Verhalten der Mehrzahl der Vermieter zurückzuführen, andererseits auf die Tatsache, daß derzeit ein ausgesprochener Wohnungsmangel noch nicht in die Erscheinung getreten ist. Es mag allerdings sein, daß in einzelnen Gegenden des Reiches oder unter besonderen Verhältnissen sich auch schon bisher Bestrebungen geltend gemacht haben, die vor dem Kriege festgesetzten Mietzinse in einer unverhältnismäßigen, durch zureichende Gründe nicht gerechtfertigten Weise zu steigern, um auch auf diesem Gebiete Konjunkturgewinne erzielen zu können, zumindest für Wien aber und den größten Teil der Landeshauptstädte scheint dies nach den darüber bekannt gewordenen Tatsachen nicht der Fall gewesen zu sein. Jedenfalls erweist es sich aber als zweckmäßig, daß die Regierung trotzdem schon jetzt sich die Möglichkeit gewahrt hat, nötigenfalls in wirksamer Weise eingreifen zu können und es wird damit von weiten Bevölkerungskreisen eine schwere Sorge genommen werden. Hält man sich vor Augen, daß etwa auf dem Gebiete der Wohnungs- und Lokalmiete solche Verhältnisse eintreten könnten, wie sie sich bei der Preisbildung für andere Lebensbedürfnisse bisher schon bemerkbar gemacht haben, so wird wohl niemand, selbst auch auf Seite der Vermieter, leugnen können, daß eine Möglichkeit geschaffen werden mußte, um dem Eintritte einer solchen Gefahr entgegenwirken zu können.

Entsprechend dem Gesichtspunkte der Wahrung der Interessen des Mittelstandes grenzt die Verordnung selbst durch Aufstellung einer Skala für Wien sowie für die Orte gemäß den vier Klassen der Aktivitätszulage der

nehmen konnten, der herausfordernde Hinweis auf eine neue Klasse der schon damals herkömmlichen ...