

wegen mit dem § 14 zur Wirksamkeit gebracht wurde, ist über die Einschränkung der Kündigung kein Wort enthalten, obwohl das deutsche Muster auch dazu hätte anleiten können. Erst der Druck der Verhältnisse hat einen Monat nach der Geltung der Teilnovelle diese Neuordnung des Bestandsverhältnisses hervorgerufen. Daran allein schon ist ersichtlich, wie widerwillig der Mieter sich verweigert wurde.

Die Verordnung enthält nun über die Einschränkung des Kündigungsrechtes nur einen, allerdings sehr wichtigen Paragraphen. Der § 7 bestimmt: „Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.“ Diese Bestimmung bedeutet einen ungeheuren Fortschritt ihrem Wesen nach. Sie setzt fest, daß der Hausherr nicht frei, nach Belieben, über sein Haus verfügen kann, daß das Interesse des Mieters, eine Wohnung zu haben, höher steht als das Interesse des Hausherrn, die Wohnungen seines Hauses vorteilhaft zu vermieten. Sie bedeutet einen weiteren Eingriff des öffentlichen Interesses in das private Recht. So wie der Staat mit dem Kriegsverordnungsrecht in den Arbeitsvertrag eingriff und das Arbeitsverhältnis unlösbar machte, so greift er in das Bestandsverhältnis ein und macht es ebenfalls unlösbar. Das ist ein Grundsatz, der vom Standpunkt des Sozialismus ohneweiters zu begrüßen ist.

Anders sieht es mit der Durchführung dieses Gedankens. Das Gesetz läßt nunmehr eine Kündigung nur zu, wenn ein „wichtiger“ Grund hierzu vorhanden ist; ob ein solcher Grund vorliegt, darüber hat das Gericht zu entscheiden. Es wird also wesentlich von der sozialen Einsicht der Richter abhängen, ob sie geschehene Kündigungen für wirksam erachten oder nicht. Da aber das Verständnis für derartige Fragen auch bei den Richtern während des Krieges wesentlich gewachsen ist, wird die Rechtsprechung das Gesetz hoffentlich nicht zugrunde richten. Auch bei der Lösung des Arbeitsverhältnisses der Handlungsgesellen und höheren Angestellten und bei der Lösung des Arbeitsverhältnisses nach der dritten Teilnovelle läßt das Gesetz die Zulässigkeit der Lösung aus „wichtigen Gründen“ zu, legt also die Beurteilung in die Hände des Richters, ohne dadurch besondere Gefahren herbeizuführen. Es wird nur notwendig sein, am Beginn der Wirksamkeit eine gebräuhliche, dem Gesetz und Zweck des Gesetzes entsprechende Rechtsprechung hervorzuheben. Jedenfalls ist es so möglich, die einzelnen Fälle zu individualisieren, und dies ist bei diesen verwickelten Verhältnissen am besten.

Allerdings sorgt das Gesetz gleich selbst dafür, den von ihm aufgestellten Grundsatz wieder zu durchbrechen. Statt die Entscheidung dem Richter vollständig allein zu überlassen, zählt es eine Reihe von Gründen auf, die es als „wichtige“ selbst angesehen wissen will.

Vor allem soll die Kündigung zulässig sein, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Zinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzug ist.“ Mit dieser Bestimmung ist dem ganzen Gesetz wieder der Boden entzogen, auf dem es steht. Die Unmöglichkeit, den Zins vollständig und pünktlich zu bezahlen, ist heute bei der großen Masse der Bevölkerung unfehlbar vorhanden. Dies ist ja der Kern der ganzen Frage. Die Kriegskriegsrau, die nur auf den Unterhaltsbeitrag angewiesen ist, zum Einkauf der notwendigen Lebensmittel nicht genug hat, bleibt mit dem Zins gewöhnlich im Rückstand. In den meisten Fällen wird überhaupt nicht der ganze in Friedenszeiten vereinbarte Zins bezahlt, sondern nur ein Teil. Der Rest ist mehr oder weniger freiwillig gestundet. Soll nun der Hausherr das Recht haben, deshalb zu kündigen? Ueberdies drückt sich das Gesetz ganz undeutlich aus. Es spricht von einer „üblichen“ Nachfrist. Wenn das Gesetz ehrlich angewendet werden soll, dann ist die Rückständigkeit nur dann als ein wichtiger Grund der Kündigung anzusehen, wenn nachgewiesen wird, daß die Zinszahlung ohnehin genügen Grund unterblieben ist oder verzögert wurde.

Als nächster Grund wird angegeben, daß die Kündigung zulässig ist, wenn sich der Mieter weigert, einer nach dem Gesetz zulässigen Zinssteigerung zuzustimmen. Dieser Grund ist als wichtiger wohl anzuerkennen. Doch wird über den Begriff der zulässigen Zinssteigerung noch zu reden sein.

Der nächste Grund ist schon wieder äußerst ansehbar. Er läßt die Kündigung zu, wenn der Mieter durch beharrliche Uebertretung der Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungebührliches Verhalten, den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet.“

Was das in einem Prozeß heißt, das hat man in den Kündigungsprozessen der Hausbesorger zur Genüge erfahren. Denn dort werden derartige Gründe schon jetzt verwendet, um die Kündigung zu rechtfertigen. Allein rein juristisch ist der Begriff der „Hausordnung“ eine Unmöglichkeit. Die „Hausordnung“ ist eine vom Hausherrn, also einseitig von einem Vertragspartner erlassene Verfügung, die ohne Zustimmung des anderen Vertragspartners keine Wirkung haben kann. Hier, in der Verordnung, jedoch wird sie zur Grundlage der Beurteilung der Wichtigkeit eines Kündigungsgrundes gemacht. Wir kennen eine Hausordnung, in der das Gräßen des Hausherrn vorgeschrieben ist. Wenn der Mieter den im Hause wohnenden Hausherrn beharrlich nicht grüßt und ihm so das Wohnen im Hause verleidet: wird dies auch schon ein Grund zur Kündigung sein dürfen?

Als nächster Grund wird angeführt, daß einem Mieter gekündigt werden darf, wenn gemäß dem dem § 1118 a. b. G. B. die Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden kann. Der § 1118 sieht als Aufhebungsgründe für den Mietvertrag an, wenn der Mieter von der Sache einen erheblichen, nachteiligen Gebrauch macht, wenn er nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat, oder wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß.

Man beachte nun den Widerspruch zwischen dem erstangeführten wichtigen Grund und dem jetzigen. § 1118 läßt die Aufhebung des Mietvertrages zu, wenn der Mieter mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht entrichtet hat und deshalb gemahnt wurde.

Nach der ständigen Rechtsprechung tritt daher der Fall der Aufhebung des Vertrages erst ein, wenn mindestens zwei Zinsraten nicht bezahlt sind und eine Einmahnung geschah. Der erste wichtige Grund der Verordnung läßt die Kündigung jedoch schon zu, wenn der Mieter über die übliche Nachfrist hinaus mit der Zinszahlung im Rückstand ist. Ist nur das Ausbleiben der Zinszahlung ein wichtiger Grund, wenn ein Zins oder wenn zwei Zinse ausbleiben sind? Muß der Mieter vorher gemahnt sein, wie Punkt 4 dies vorschreibt, oder genügt das Ausbleiben der Zahlung allein, wie Punkt 1 es vorschreibt? Ist die übliche Nachfrist des Punktes 1 länger oder kürzer als der Ablauf des Termins aus Punkt 4?

Dies nur ein Streiflicht auf die juristische Sorgfalt, mit der die Verordnung gearbeitet ist.

Als letzter wichtiger Grund wird angeführt, daß der Vermieter den Bestandsgegenstand „selbst benötigt“. Auch hier wieder diese unklare, unjuristische, ganz laienhafte Ausdrucksweise. Was heißt dies: „selbst benötigt“? Wenn der Vermieter die Wohnung zu einem besseren Preise weiter vermieten will, so benötigt er sie doch auch selbst. Es sollte doch wahrscheinlich gesagt werden, daß die Wohnung vom Mieter geräumt werden muß, wenn der Vermieter sie bewohnen will. Wenn dies gemeint wurde, so soll es aber auch ausgedrückt werden. Sonst werden wir es noch erleben, daß ein Vermieter erklären wird, der Mieter müsse ausziehen, weil seine Wohnung vom Hausherrn zum Aufhängen seiner gewaschenen Wäsche „selbst benötigt“ wird.

All dies zeigt den Unernst, die Unsachlichkeit, den Mangel an praktischer Erfahrung und den Mangel an juristischer Kunst, mit der die Verordnung gearbeitet wurde. Wenn es lediglich den Richtern überlassen geblieben wäre, die Wichtigkeit des Grundes zu bestimmen, und sich die Verordnung ganz darüber ausgeschwiegen hätte, so wäre es wahrlich zweckentsprechender und sachdienlicher gewesen.

Das Merkwürdigste jedoch ist, daß der Vereinbarung „wichtiger Gründe“ in der Verordnung keine Schranken gesetzt sind und daß es nach dem Wortlaut der Verordnung ganz gut denkbar ist, daß den eingehenden Mietern ein Mietvertrag aufgezwungen wird, in dem die Kündigungsgründe von vornherein „vereinbart“ erscheinen und so wegen dieser Vereinbarung ihre individuelle „Wichtigkeit“ erhalten.

Noch ungenügender jedoch als die sachliche Seite des KündigungsweSENS ist die formelle geregelt. Bis jetzt war die Sache so, daß die Kündigung gewöhnlich gerichtliche wie eine Klage zu eigenen Händen des Mieters zu stellen war, daß der Mieter das Recht hatte, innerhalb acht Tagen, bei geringerer als vierzehntägiger Kündigungsfrist innerhalb dreier Tage bei Gericht Einwendungen zu erheben, daß er in diesen Einwendungen alle Mängel der Kündigung (verspätete Zustellung, anders vereinbarter Kündigungsstermin) anführen mußte, daß er nach Ablauf dieser Frist neue Einwendungen nicht geltend machen durfte und daß dann über diese Einwendungen bei Gericht verhandelt und zu Recht erkannt wurde, ob die gerügten Mängel vorhanden seien. Je nachdem wurde die Kündigung aufrecht erhalten oder nicht. Da die Kündigung ohne jeden Grund gegeben werden konnte, so wurde in dem Bestandsverfahren nur darüber verhandelt, ob die Einwendungen richtig seien oder nicht.

Die Sachlage ist nun eine ganz andere geworden, seitdem die Kündigung nur aus einem wichtigen Grunde geschehen darf. Die Verordnung enthält über ihre Wirkung auf das Bestandsverfahren nichts anderes als den Satz: „Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, weil ein wichtiger Grund zur Kündigung nicht vorliegt, so hat der Kündigende nachzuweisen, daß ein solcher Grund gegeben ist.“ Das ist ganz schön. Die Beweislast wird dem Vermieter aufgebürdet. Kann er seinen wichtigen Grund nicht erweisen, so wird die Kündigung unwirksam werden.

Aber wenn die Verordnung ein wirkliches Schutzgesetz wäre, dann hätte sie vor allem doch mit der Rechtskenntnis der Mieter zu rechnen. Wie, wenn der Mieter, wie dies nur allzu häufig geschieht, die Einwendungsfrist veräußert? Soll dann auch die grundlose Kündigung wirksam bleiben? Warum wurde nicht verordnet, daß der Kündigende seinen wichtigen Grund schon in der Kündigung anzugeben hat und daß das Gericht Kündigungen, in denen kein wichtiger Grund angegeben ist, von Amts wegen zurückzuweisen hat, daß der Kündigende seine angeführten Gründe im Laufe des Verfahrens nicht beliebig ändern oder erweitern kann? Man muß doch überlegen, daß es sich hier um recht weitaufgehende Prozesse handeln wird, die, auch wenn keine Vertreter dabei sind, wegen der hohen Gerichtsgebühren recht erhebliche Kosten machen können. Wie soll man sich über die Aussichten eines solchen Prozesses vorher klar werden, wenn der Grund in der Kündigung nicht angegeben ist und man ihn nicht kennt? Wird gegen eine Kündigung, in der kein Grund angegeben ist, nur die allgemeine Einwendung erhoben, daß ein wichtiger Grund nicht vorliegt, dann nimmt man schon die Gefahr eines Prozesses auf sich. Bei der Verhandlung erscheint der Hausherr mit seinem Vertreter, behauptet, daß er die Wohnung „selbst benötigt“, beweist dies auch, und der Mieter hat auszuweichen und neben den Umzugs- auch die Prozeßkosten zu bezahlen. Wird der Hausherr gezwungen, den Grund schon in der Kündigung anzuführen, so kann sich der Mieter über dessen Stichhaltigkeit vorher unterrichten. So wie die Verordnung heute aussieht, zeigt sie nur, daß sie am grünen Tische ohne Ueberlegung und ohne Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse gemacht wurde und nicht einmal den Hausherrn nützt, die ja auch ein Interesse daran haben, vor zweifelhaften Prozessen geschützt zu sein.

Die Beschränkung des KündigungsweSENS ist danach zum größten Teil verfehlt geordnet worden. Da aber die Beschränkung der Kündigung der Angelpunkt des ganzen Mieterschutzes ist, so ist damit schon das Urteil über die ganze Verordnung gesprochen.

Die Beschränkung der Zinserhöhung.

Nicht viel besser steht es mit dem Verbot einer unangerechneten Zinssteigerung. Das Wohnungsvermieten

ist ein Geschäft wie jedes andere. Der Hausherr vermietet die Wohnung nicht, um dem Mieter ein Heim zu verschaffen, sondern um, aus dem Hause eine Rente zu ziehen.

Auf den Mieter werden daher alle Auslagen, die der Hausherr hat, überwälzt. Nach dem bürgerlichen Gesetzbuch ist zwar der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand in ordnungsmäßigem und brauchbarem Zustand zu erhalten, aber die Kosten hierfür trägt der Mieter immer, weil sie schon im Zins enthalten sind. Ueberdies läßt der Hausherr regelmäßig „nichts richten“. Wenn der Mieter in eine Wohnung einzieht, so kann er sie selbst reinigen, sie ausmalen, die notwendigen Reparaturen an Fenstern, Türen, Herd und Fußboden herstellen. Der Hausherr vermietet gewöhnlich nicht anders als unter dieser Bedingung. Daran ist durch die dritte Teilnovelle zum bürgerlichen Gesetzbuch nicht viel geändert worden. Auch mit der neuen Verordnung nicht. Im Gegenteil. Sie geht bei der Beschränkung der Zinserhöhung lediglich von dem Gesichtspunkt aus, eine Erhöhung der gegenwärtigen Rente zu verbieten. Sie hält aber den bisherigen Zustand vollständig aufrecht. Die Ueberwälzung der Auslagen, die der Hausherr hat, sind nach wie vor zulässig. Eine Erhöhung des Mietzinses ist nämlich zulässig um 10 p. v. als die regelmäßigen, jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses durch die Kriegsteuerung gestiegen sind, als die Steuern und als die Zinsen der auf dem Hause lastenden Darlehen gestiegen sind, dies letztere, soweit die Erhöhung zulässig war. Auch wegen Aufwendungen, die auf Verlangen des Mieters gemacht wurden, kann eine Zinserhöhung verlangt werden, wenn diese Aufwendungen nicht zur Erhaltung des Hauses gehören. Nur bei Personen, die im Bezug eines staatlichen Mietzinsbeitrages als Teil des Unterhaltsbeitrages stehen, ist jede Erhöhung, auch die sonst zulässige, untersagt, sobald hiedurch der Unterhalt gefährdet werden könnte. Alle Erhöhungen, die gegen das Gesetz vorgenommen wurden, sind ungültig und können innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden. Ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist oder nicht, darüber entscheidet ein eigenes Amt, das Mietamt.

Gegen diese gesetzliche Beschränkung der Zinserhöhung wäre mancherlei einzuwenden, wenn auch der Gedanke, eine Zinserhöhung zu verbieten, ein sehr fruchtbarer ist. Es ist jedoch gar nicht einzusehen, warum gerade der Mieter die Kriegsteuerung in der Erhaltung des Hauses, die Erhöhung der Hypothekenzinsen oder gar die öffentlichen Abgaben tragen soll, warum der Mieter allein und nicht der Hausherr das Kriegsrisiko übernehmen soll. Eine derartige Angst vor einer Verfüzung der Grundrente stimmt mit der Absicht des Gesetzes, den Mieter zu schützen, wohl schlecht überein.

Das Mietamt.

Auch hier ist ein guter Gedanke schlecht ausgeführt. Es ist gewiß richtig, die Zulässigkeit einer Zinserhöhung durch die Beteiligten selbst überprüfen zu lassen. Wie wird dies aber in der Verordnung ausgeführt? Die Mitglieder des Mietamtes werden sämtlich vom Bürgermeister ernannt. Nur in Städten ohne eigenes Statut wird der Vorsitzende vom Bezirkshauptmann bestellt. Die Hälfte der Mitglieder muß aus Hausbesitzern, die andere Hälfte aus Mietern ernannt werden. Das Mietamt entscheidet in Senaten, bestehend aus drei Mitgliedern, einem Vorsitzenden, einem Hausherrn und einem Mieter. Es entscheidet lediglich, ob eine Zinserhöhung zulässig ist oder nicht. Der unrichtmässig bezahlte Zins muß dann erst bei Gericht eingelagert werden. Wurde als Grund einer Kündigung angegeben, daß sich der Mieter weigerte, den erhöhten Zins zu bezahlen, dann hat der Richter das Mietamt zu fragen, ob die Erhöhung zulässig ist oder nicht.

Das Mietamt hat also im System des Mieterschutzes eine sehr wichtige Aufgabe. Es hängt alles von seiner Zusammenfassung ab. Da seine Mitglieder nur aber vom Bürgermeister oder Gemeindevorsteher ernannt werden und bei der Wahl des Bürgermeisters vermöge unserer Gemeindevorstellungen der Hausbesitz eine entscheidende Rolle spielt, so ist der Bürgermeister gewiß nicht die geeignete Person gewesen, der die Ernennung der Mitglieder des Mietamtes zu übertragen war. Daß diese Ernennung nicht den Organen der staatlichen Verwaltung, sondern den Gemeindevorstehern übertragen wurde, ist auch eine der vielen Halbheiten, die den Wert der Verordnung herabsetzen.

Die Verordnung gilt wohl nur vorläufig für wenige Orte Oesterreichs. Wir wollen hoffen, daß sie auf alle Wohnungen und Geschäfte, sondern nur für solche, für die der in der Verordnung genannte Zins bezahlt wird. Dieser Zins beträgt für Wien bei Wohnungen bis zu 3000 Kronen, bei Geschäften bis zu 2000 Kronen jährlich. Die Verordnung soll überdies längstens am 31. Dezember 1918 aufgehoben werden. Sie entwickelt im Gewand einer Kriegsverordnung Gedanken, die im Privatrecht sonst nicht zu finden waren. Trotz aller ihrer Schwächen und Mängel spricht sie klar aus, daß der Zins und die Rückarbeit von Wohnungen eine Angelegenheit sind, an deren Regelung auch die Öffentlichkeit, der Staat, die Gesamtheit ein Interesse haben. Dies ist ein Gedanke, der aus der Welt des Sozialismus stammt. Er wird hier im Drange der Kriegsnot verwendet, um die heutige Gesellschaftsordnung aufrecht zu erhalten. Aber es ist ein bemerkenswertes Zeichen der Schwäche der bürgerlichen Gesellschaft, daß sie sich in der Zeit der größten Not vom Sozialismus Gedanken borgen muß, um sich aufrecht zu erhalten. Indem sie sie für ihre Erhaltung anwendet, verändert sie sich dabei selbst und ist auf dem Wege, eine andere zu werden.

So ist die Verordnung zum Schutze der Mieter wie so viele andere Kriegsmassnahmen ein Zeichen, wohin heute der Weg führt. Von den vielen Irrtümern der Verordnung ist der größte vielleicht der, daß sie Ende 1918 zu bestehen aufhören soll. Wenn Ende 1918 noch nicht das Ende der Welt sein wird, so wird der Gedanke, die Ausbeutung der Menschen durch die städtische Grundrente aufzuhalten und von Staats wegen zu beschränken, um diese Zeit nicht zu walten aufhören können. Er wird dann erst seine rechte Lebendigkeit erweisen.