Neues Wiener Tagblatt

28/II. 1917

58

Mieterschutz.

Mit heutigem Tage haben die Mietämter, die in der Mieterschutzverordnung vorgesehen sind, ihre Tätigkeit aufgenommen.

Die Mieterschutzverordnung vom 26. Jänner 1917, RGB. Nr. 34, greift so sehr in die Interessen aller Schichten der Bevölkerung ein, daß sie allgemeine und regste Aufmerksamkeit verdient. Kein Mieter und Vermieter sollte es unterlassen, sich mit ihren Anordnungen vertraut zu machen. Er setzt sich sonst gerade hier, wo es sich um die Wohnungsfrage handelt, besonders empfindlicher Beeinträchtigung seiner Rechte aus. Zudem droht die Verordnung demjenigen, der „zum Zwecke der Umgehung oder Vereitlung der Bestimmungen der Verordnung" unwahre oder falsche Angaben macht, Strafen (Geld bis zu 5000 K. oder Arrest bis zu sechs Monaten) an.

I. Die Ziele und der Anwendungsbereich der Verordnung.

Die Verordnung will willkürliche und unberechtigte Mietzinserhöhungen für kleinere Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, dann ebensolche Erhöhungen des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften sowie die Erzwingung der Erhöhungen allen-

vorgenommene zulässige Erhöhung des Zinsfußes oder der Nebengebühren der auf der vermieteten Liegenschaft haftenden Hypotheken. Die so gegebene Summe der Erhaltungs-, Verwaltungsauslagen, öffentlichen Abgaben und Hypothekarzinsen ist auf die einzelnen Mietgegenstände gleichmäßig aufzuteilen. Die Verordnung sucht den entsprechenden Schlüssel im § 2, Abs. 2, und in den §§ 4 und 21 möglichst genau zu bestimmen. Folgerichtig kann bei Aftermietern der Mietzins „um denselben Prozentsatz erhöht werden, um den der Mietzins des Hauptmieters erhöht wird". Für Aufwendungen auf Verlangen des Mieters, die nicht zur Erhaltung des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand nötig waren, kann eine angemessene Steigerung des Mietzinses vereinbart werden. Die Erhöhung des Mietzinses ist stets gänzlich ausgeschlossen: gegenüber den Mobilisierten und den zu persönlichen Dienstleistungen auf Grund des Kriegsleistungsgesetzes herangezogenen Personen in Ansehung der von ihren Angehörigen bewohnten Mietgegenstände, solange diese im Bezug eines gesetzlichen Mietzinsbeitrages stehen, wenn durch die Erhöhung des Mietzinses ihr Unterhalt gefährdet würde.

III. Das Mietamt.

Ergeben sich Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter, ob die Erhöhung des Mietzinses überhaupt oder

Wichtige Gründe sind es ferner, wenn der Vermieter vom Mietgegenstand „einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht"; wenn ein vermietetes Gebäude „neu aufgeführt" werden muß; wenn der Mieter „nach geschehener Einmietung mit der Bezahlung des Zinses so säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat". Diese drei Gründe sind dem § 1118 ABGB. entnommen. Hiezu fügt die Verordnung noch als wichtigen Grund hinzu, wenn der Mieter „mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzuge ist". Zwischen diesem und dem aus § 1118 ABGB. entnommenen dritten Grunde scheint ein Widerspruch zu bestehen. Kann schon gekündigt werden, wenn der Mieter mit irgendeiner Mietzinszahlung über die übliche Nachfrist, das heißt über die Respektfrist, die der Vermieter billigerweise zuwarten soll, im Verzuge ist? Oder kann erst gekündigt werden, wenn der Termin für die rückständige Mietzinsrate abgelaufen und der Termin für die nächste Rate bereits herangekommen ist. Der Widerspruch ist nur ein scheinbarer. Es kann schon gekündigt werden, wenn der Mieter mit der Mietzinszahlung im Verzuge ist. Es kann aber sogar dann nur gekündigt und nicht, wie § 1118 ABGB. es meint, Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden, wenn der Mieter soweit in Verzug gekommen ist, daß er noch nicht die fällige Mietzinsrate bezahlte, obgleich schon der Termin der nächsten Rate herangekommen ist.

Ein wichtiger Grund zur Kündigung ist es endlich, wenn der Mieter „sich weigert, einer zulässigen Erhöhung des Mietzinses zuzustimmen". Dieser Grund ist wohl verbesserungsdürftig. Der Mieter wird durchaus nicht immer in der Lage sein, verläßlich oder überhaupt zu prüfen und sich die Ueberzeugung zu verschaffen, daß die Mietzinserhöhung, die der Vermieter ihm auferlegen will, im Sinne der Verordnung zulässig ist. Es ist auch sehr fraglich, ob der Vermieter stets geneigt sein wird, jedem einzelnen Mieter alle Grundlagen seiner Steigerungsberechnung rückhaltslos