

bemerkenswerter, als der ganze Erlass nichts anderes enthält als eine Parteinarbeit für die Hausbesitzer und deren Interessen und als man im Justizministerium ganz vergessen zu haben scheint, daß das Ministerium nicht bloß das Vollzugsorgan des Hausbesitzervereines von Wien ist.

In dem Erlass wird nämlich ganz unverhüllt zugegeben, daß er durch eine Eingabe des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung veranlaßt wurde. Danach hätte sich der Zentralverband aber eine zu strenge Auffassung der Bestimmungen der Mieterchutzverordnung beklagt. Wenn sich aber die Hausbesitzer beklagen, so kann doch selbstverständlich das Justizministerium diese Klagen nicht in den Papierkorb wandern lassen!

Bei der Handhabung der Mieterchutzverordnung hat sich nun allerdings eine Reihe von Streitfragen ergeben. Die Mieter haben diese, die Absicht der Verordnung richtig deutend, zum größten Teil zu Gunsten der Mieter entschieden. Das Justizministerium findet, daß das nicht richtig sei, und wendet sich im Verein mit den Hausbesitzern gegen diese „Gärten der Auslegung“.

Nach der Verordnung darf eine Erhöhung des Zinses nur stattfinden bei einer Erhöhung der regelmäßig jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses. Da die Hausbesitzer jedoch seit jeher gewohnt waren, die Erhaltung des Hauses auf die Mieter zu überwälzen, so empfinden sie es als Härte, daß nunmehr sämtliche Auslagen für die Erhaltung des Hauses, die sich nicht als regelmäßige, das heißt ständig wiederkehrende jährliche darstellen, von der Überwälzung an die Mieter ausgeschlossen sind. Das Justizministerium findet dies ebenfalls hart. Die Mieter werden hoffentlich finden, daß die Verordnung des Gesamtministeriums durch das Justizministerium allein nicht ausgelegt werden kann, und werden sich an ihre alte Praxis halten.

Einen großen Streitpunkt bildet die Auslegung des § 4 der Verordnung. Dort ist bestimmt, daß ein Wohnungszins, der während des Krieges herabgesetzt wurde, wieder auf dieselbe Höhe gebracht werden kann. Der Streit in den Mietämtern geht nun dahin, ob diese Erhöhung auf den ursprünglichen Zins an sich oder nur dann zulässig ist, wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Zinserhöhung, also die Erhöhung der Auslagen und dergleichen vorliegen. Die Wiener Mietämter haben sich nun ohnedies in dieser Frage auf einen Standpunkt gestellt, der den Interessen der Hausbesitzer günstig ist. Wie dieser Punkt der Verordnung auszulegen ist, das wird man nun wohl bald wissen, weil die Vereinigung der sozialdemokratischen Mitglieder der Mietämter einen solchen Fall dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt hat. Denn der Verwaltungsgerichtshof allein ist das zuständige Gericht, das diese Streitfrage, die unlegbar vorhanden ist, lösen kann. Trotzdem der Verwaltungsgerichtshof noch nicht gesprochen hat, greift das Justizministerium vor, reut offene Türen ein und empfiehlt den Mietämtern, so zu entscheiden, wie sie ohnedies entscheiden. Gerade diese Stelle des Erlasses, die vollkommen überflüssig ist, beweist, daß dieser Erlass lediglich zu dem Zwecke herausgegeben wurde, um unter der Maske, die Wiener Mietämter zu belehren, eine Belehrung der Gerichte vorzunehmen.

Denn der Erlass enthält noch einen dritten Absatz. Dieser dritte Absatz beschäftigt sich mit der Auslegung des § 7 der Verordnung. Diese Stelle der Verordnung behandelt die Einschränkung des Kündigungsrechtes von Wohnungen. Ob eine Kündigung zulässig ist oder nicht, darüber hat nicht das Mietamt, sondern nur das Bezirksgericht zu entscheiden. Wenn nun in einer Belehrung an die Mietämter auch eine Auslegung des § 7 gegeben wird, so kann diese an die Mietämter gerichtete Belehrung, die ihren Wirkungsbereich gar nicht berührt, nichts anderes sein als ein Versuch, in die Rechtsprechung der Gerichte einzugreifen und ihnen vorzuschreiben, wie sie eine Verordnung des Gesamtministeriums auszulegen hätten.

Unter den Kündigungsgründen zählt der § 7 als Zahl 5 einen auf, der bei unrichtiger Auslegung der Verordnung geeignet wäre, die Mieterchutzverordnung aus den Angeln zu heben. Es wird nämlich in dieser Bestimmung eine Kündigung dann für zulässig erklärt, wenn der Vermieter die Wohnung selbst benötigt. Wenn diese Bestimmung wörtlich genommen wird, so kann natürlich jeder Hausherr kündigen, wann er will. Er braucht dann nur dem Gericht vorzumachen, daß er in die Wohnung eingehen werde, das Gericht wäre dann gezwungen, die Kündigung für zulässig zu erklären, der Mieter wird belagert, dann überlegt sich der Hausherr seine Absicht und vermieta die Wohnung einem anderen. Aus diesem Grunde haben alle bisher erschienenen Bearbeitungen der Mieterchutzverordnung, die Zahl 5 des § 7 so ausgelegt, daß sie erklärt haben, das Wort „benötigen“ bedeute einen Notfall des Hausherrn. Wenn ein solcher Notfall nicht vorliegt, wenn bloße Bequemlichkeit, die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung des Hauses und dergleichen vorliegt, so sei ein Kündigungsgrund nicht gegeben.

Auch die Rechtsprechung hat sich in den sehr zahlreichen Fällen, in denen die Hausherrn die Ziffer 5 des § 7 anwenden wollten, durchwegs auf diesen Standpunkt gestellt. Das Justizministerium gibt vor, von dieser Rechtsprechung nichts zu wissen. Es schreibt in seinem Erlass nämlich folgendes:

„Es besonders bedeutungsvoll sowohl in wirtschaftlicher als in persönlicher Beziehung bezeichnete die Eingabe des Zentralverbandes die Handhabung der Vorschrift des § 7, Absatz 1, Zahl 5 der Mieterchutzverordnung. Diese nennt als einen wichtigen Grund der 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, zum Beispiel für

eine sich verheiratende Tochter, benötige; wenn er eine bisherige Wohnung, die ihm infolge von Todesfällen zu groß geworden war, gegen eine kleinere im eigenen Hause vertauschen wollte; wenn er aus Gesundheitsrücksichten 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 gewerblichen Betriebes brauche; wenn er Geschäftsräumlichkeiten, die sich im Hause befinden, nur vermieten kann, wenn er zugleich auch eine Wohnung im Hause zur Verfügung stellt, und dergleichen. Dem Justizministerium ist nicht bekannt, wie häufig Fälle dieser Art vorgekommen sein mögen. Es kann jedoch nicht annehmen, daß sie zahlreich sind. Denn eine solche Auslegung würde den Zusammenhang des § 7 mit den sonstigen Bestimmungen der Mieterchutzverordnung verkennen. Die Verordnung strebt in erster Linie den Schutz der Mieter vor Mietzinssteigerungen an, die nicht durch die im § 2 bezeichneten Gründe gerechtfertigt sind. In Ergänzung der bezüglich der Vorschriften hat der § 7 eine Einschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters auf wichtige Gründe verfügt, um zu verhüten, daß auf den Mieter ein Druck durch die Androhung oder die Vornahme der Kündigung ausgeübt werde, die wegen der gegenwärtigen Schwierigkeiten und Kosten eines Umzuges den Mieter in eine Zwangslage verlegt. Das Kündigungsrecht des Vermieters wurde aber nicht schlechweg 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. Die ganz allgemein gehaltene Ausdrucksweise des § 7, Absatz 1, Zahl 5, befaßt vielmehr, daß die Kündigung zwar zulässig ist, wenn der Vermieter die Wohnung im Hinblick auf seine persönlichen, geschäftlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse benötigt, daß dagegen die Kündigung lediglich zu dem Zwecke, um die Wohnung besser weiter zu vermieten, unzulässig ist. Es hieße das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und der in seinem Eigentum befindlichen Sache verkennen, wenn man das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Falle wie den früher angeführten leugnen wollte. Entsprechend der eben dargelegten Auffassung wurde schon in dem amtlichen Geleitwort, das der Mieterchutzverordnung bei ihrem Erscheinen beigegeben wurde („Wiener Zeitung“ vom 28. Jänner 1917) bemerkt, als ein wichtiger Grund zur Kündigung sei es sicherlich auch anzusehen, wenn der Vermieter einen Teil einer früher leerstandenen Wohnung, den er einstweilen einem anderen Mieter zur Verfügung gestellt hatte, nunmehr wieder benötigt, um die leerstehende Wohnung vermieten zu können. Eine Umkehr, die der Prüfung des Kündigungsgrundes nach § 7, Absatz 1, Zahl 5, allzu engherzig vorgehe, würde daher den Absichten nicht gerecht werden, die bei der Erlassung der Mieterchutzverordnung verfolgt wurden.“

Das Justizministerium gibt also vor, von der Rechtsprechung in dieser Frage nichts zu wissen. Es stellt sich lieber selbst ein Amtszeugnis aus, als daß es die Hausherrn darüber belehren würde, daß ein Ministerium in die Rechtsprechung nicht eingreifen habe. Denn in Wirklichkeit haben die Gerichte über die Frage schon sehr oft gesprochen. Tatsächlich sind die Fälle sehr häufig, wo ein Hausherr auch angibt, er benötige deshalb, weil er die Wohnung benötige. Das Bedürfnis der Wohnung besteht sehr häufig darin, daß der Sohn oder die Tochter oder die Schwiegereltern oder sonst irgend ein Verwandter aus irgend welchen Bequemlichkeitsgründen in die Wohnung eingehen will. Anzum dieser Kündigungsgrund ist die gewöhnlichste Ursache für jede Kündigung. Das Justizministerium gibt auch vor, nicht zu wissen, wie die Gerichte in diesem Falle entscheiden. Wir müssen daher der Unwissenheit des Justizministeriums etwas nachhelfen. Wir verweisen darauf, daß gerade in dieser Frage nicht nur Entscheidungen der Bezirks- und Verwaltungsgerichte, sondern auch Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vorliegen. Wir verweisen darauf, daß der Oberste Gerichtshof in einem Urteil vom 3. Juni 1917, O. Z. Nr. 1 226 17, das in der Nummer 28 der „Juristischen Blätter“ vom 15. Juli 1917 veröffentlicht war, über diese Frage ausdrücklich entschieden hat. Der Gerichtshof sagt in diesem Urteil über die Frage folgendes: „Einen Befehlsmangel erblickt die Revision darin, daß die Parteienvereinbarung darüber nicht zugelassen wurde, daß der Kläger die Werklätte als Magazin selbst benutzen wollte. Aber mit Unrecht. Denn wenn § 7, Zahl 5, der Mieterchutzverordnung als wichtiger Grund der Kündigung erklärt, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt, so kann die bloße Behauptung, die Sache selbst benötigen zu wollen, schon deshalb nicht genügen, weil sonst von vornherein dieser Verordnung jeder Erfolg versagt wäre. Vielmehr muß der Vermieter durch besondere von ihm zu erweisende Umstände dartun, daß er den Mietgegenstand selbst benötigt, daß heißt notwendig braucht, und daß seine Interessen erheblich gefährdet würden, wenn der Mieter ihn die Sache nicht überläßt.“ Man vergleiche nun dieses Urteil des Obersten Gerichtshofes mit der Rechtsansicht des schauerlichen Erlasses, um zu erkennen, welche Unwissenheit darin liegt, den Wiener Magistrat zu ermahnen, „die vorstehenden Bemerkungen den Mietämtern zur Kenntnis zu bringen“, mit solchen Worten dieser Erlass ist. Daß hier eine ausgelegte Bezeichnung der Tätigkeit der Gerichte vorliegt, darüber kann niemand im Zweifel sein. Welchen Einfluß der Erlass auf die Rechtsprechung ausüben wird, das wissen wir nicht. Wir glauben nur aus dem Grund zu der Annahme zu haben, daß durch die Zeit des Abschlusses des Unabhängigkeitsvertrages der Wiener Magistrat auch

Wie dem aber auch sei, jedenfalls steht fest, daß es hoch an der Zeit wäre, wenn sich das Abgeordnetenhaus auch mit der Mietfrage in die Hände nehmen ließe. Es muß ja schon Bedenken erregen, daß durch eine Verordnung des Gesamtministeriums die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über das Bestandverfahren und die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Aufkündigung von Miets abgeändert wurden. Wenn sich aber nunmehr gar ein einzelnes Ministerium herausnimmt, eine Verordnung des Gesamtministeriums durch einen Erlass in sein Gegenteil zu verkehren, dann ist es wohl dringend notwendig, daß die Gesetzgebung ein Machtwort spricht und an die Stelle einer Verordnung ein wirkliches Gesetz setzt, in dem die Interessen der künftigen Mieter und nicht die Interessen der Hausbesitzer gewahrt werden. Ueber den Justizminister, der diesen Erlass zu verantworten hat und der mitten im Krieg angeht, das Massenelend keine andere Sorge hat, als wie den Hausbesitzern wieder die Belagerung von Kriegervätern ermöglicht werden soll, wäre wohl auch noch ein ernstes Wort zu sprechen.

Schutz dem Mieter!

Ein Erlass des Justizministers.

Von Dr. Fritz Winter.

Die Mieterchutzverordnung hat bei ihrem Erscheinen, trotz aller Mängel und Schwächen, wie eine Erlösung gewirkt. Man hoffte damals, den ganz unerträglichen Zuständen im Wohnungswesen wenigstens soweit beizukommen, daß willkürliche und zwecklose Kündigungen gehindert werden und daß die Besitzer von Häusern wie alle anderen Staatsbürger verpflichtet wären, ihre Sonderinteressen den Bedürfnissen der Allgemeinheit unterzuordnen. Jedermann sah in der Mieterchutzverordnung eine Beschränkung des trassen Eigentumsrechtes des Hausherrn, der lediglich, um irgend welchen persönlichen Gefallen zu frönen, das formelle Recht hatte, seinen Nebenmenschen, und sei es auch die Frau eines Eingekerkerten, erbarmungslos das Obdach zu nehmen. In diesem Sinne wurde auch die Verordnung von allen Gerichten bis jetzt ausgelegt. Die Gerichte waren so naiv, eine Verordnung, die sich Verordnung zum Schutze der Mieter nannte, auch wirklich zu diesem Zweck zu verwenden. Das paßte natürlich den Hausherrn nicht. Man sollte nun meinen, daß die Sonderinteressen einer einzigen, sehr dünnen Schicht der Bevölkerung, die außerdem alle Ursache hat, gerade im Kriege eine besonders scharfe Wahrung ihrer Interessen zu unterlassen, für die obersten Behörden kein Gegenstand der Obhut seien. Aber da kennt man unsere Ministerien schlecht. Hausherrn waren immer ein Gegenstand besonderer Fürsorge und diese Fürsorge hat auch im Kriege nicht aufgehört.

Schon der Text der Mieterchutzverordnung ließ den Verdacht aufkommen, daß die Organisation der Hausherrn an ihr mitgearbeitet hatte. Denn einzelne Stellen, die sogar Widersprüche in die Verordnung hineintrugen, sind offenbar auf ihren Einfluß zurückzuführen. Aber diese Schwächen sind durch die Anwendung der Verordnung, wie die Gerichte und die Mietämter sie gehandhabt haben, größtenteils überwunden worden. Nunmehr aber, weil sich die Mieterchutzverordnung nach und nach als ein recht brauchbares Instrument, die Willkür der Hausherrn einzudämmen, erwiesen hat, haben diese Sturm gelaufen. Es ist ihnen wirklich gelungen, das Justizministerium zu veranlassen, einen Erlass herauszugeben, der dem Mieterchutz wieder vollständig ein Ende zu machen geeignet ist. Nebenbei enthält dieser Erlass aber auch neuerlich wieder einen ganz verfassungswidrigen Angriff auf die Unabhängigkeit der Gerichte und der Rechtsprechung, so daß ihm sofort mit aller Schärfe entgegengetreten werden muß. Der Erlass vom 30. Juli 1917, Zahl 20357, richtet sich im Wesen an den Magistrat von Wien. Er enthält scheinbar eine Belehrung der Mietämter über die Auslegung der Mieterchutzverordnung. Die Mietämter sind nun leider keine unabhängigen Gerichte und man mag immerhin daran zweifeln, ob das Justizministerium nicht doch berechtigt sei, derartige Belehrungen herauszugeben. Solche Belehrungen an die Mietämter sind ja auch nicht gefährlich, denn in den Mietämtern sitzen neben den Magistratsbeamten auch Vertreter der Bevölkerung, die dem Justizministerium nicht unterstehen, von ihm nicht abhängig sind und sich durch Erlasse gewiß nicht beeinflussen lassen werden. Aber das Justizministerium hat es für notwendig gefunden, diesen Erlass, der sich an den Wiener Magistrat allein richtet, obwohl die Mieterchutzverordnung schon für mehr als 300 Orte in Österreich gilt, auch im Justizministerialverordnungsblatt zu veröffentlichen. Er ist in der vom 11. August datierten Nummer, die gestern erschienen ist, enthalten. Schon dieser Vorgang ist auffallend. Denn ein Erlass an den Wiener Magistrat, der lediglich Wiener Verhältnisse betrifft, hat im Verordnungsblatt gewiß nichts zu suchen. Die man den Erlass durch, so findet man auch die Ursache seiner Veröffentlichung. Unter der Maske einer Belehrung der Wiener Mietämter sollen nämlich die Gerichte in ganz Österreich darüber belehrt werden, wie sie bei Kündigungsprozessen die Mieterchutzverordnung auslegen sollen. Das Ministerium versucht also neuerlich einen Eingriff in die richterliche Unabhängigkeit, nur daß dieser Eingriff heute recht verhängt auftritt und daher um so gefährlicher ist. Man scheint im Justizministerium noch immer nicht zu wissen, daß die Herrlichkeit der Verordnungsgebung schon seit einem halben Jahre aufgehört hat und daß Gesetzmäßigkeit des Reichsrates und das Gesetzgebungsorgan der Gerichte ist. Der Vorfall ist um so