

„Hausherren-Zeitung“ in ihrer Nummer vom 15. August:

Dr. Sagmeister und die Hausherren.

„Vom Magistrat der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien wurde auf die mündlich vorgebrachte Bitte unseres Präsidialmitgliedes Herrn Gemeinderat Roth um Anbahnung einer einheitlichen Praxis in Handhabung des § 2, Punkt 3 der Mieterschutzverordnung, bei jenen Fällen, wo es sich um Schulden in ausländischer Valuta handelt, folgende Rechtsanschauung des Wohnungsamtes sämtlichen Mietämtern zur Kenntnis gebracht.“

Es folgt nun die Rechtsanschauung des Dr. Sagmeister, die geschöpft wurde, nachdem Herr Gemeinderat Roth darum gebeten, Sie führt in einer sehr gebundenen Erklärung aus, daß der Wortlaut der Verordnung die Frage, ob Mehrkosten des Hausbesizers, die aus der Valutaverschlechterung entstehen, überwält werden dürfen, nicht regelt, und schließt:

Nach Ansicht des Wohnungsamtes entspricht es am meisten der Verordnung, wenn in solchen Fällen in sinngemäßer Anwendung von § 2, Punkt 3 der Verordnung, die Steigerung als zulässig erklärt wird, wobei hinsichtlich des Maßes der Mehrbelastung nach Erfordernis eine sachkundige öffentliche Körperschaft, etwa die Börsekammer, zu befragen wäre.

Die Zuschrift enthält auch den großartigen Satz, daß ohne die Überwälzungsmöglichkeit die Sicherheit des Realcredits, des Grundpfänders unseres Wirtschaftsgebildes gefährdet wäre und unterscheidet zwischen einer Durchführung und vollen Durchführung der Überwälzung von erhöhten Hypothekenzinsen.

Eine ungeschickliche Einmischung zugunsten der Hausbesitzer.

Zu diesem Rundschreiben ist zu sagen:

Zunächst eine Feststellung: über die Zulässigkeit der Überwälzung derartiger Kosten (§ 11) hat die Landeskommission zu entscheiden; dies schien den Hausherren zu unsicher und so haben sie von einem Magistratsrat eine „Rechtsanschauung“ erwirkt, die der Einfachheit halber gleich „an alle Mietämter“ gegangen ist und ihre Wirkung (die der Beeinflussung von Entscheidungen) natürlich nicht verfehlen wird. Ist schon dies an sich unsatthaft, so stoßt man bei den wichtigsten Punkten der sonderbaren „Beisung“ auf — sagen wir Mißverständnisse, immer aber zugunsten der Hausherren. Denn solche Valuta-Unterschiede haben weder mit Erhöhung des Zinsfußes, noch der Nebengebühren etwas zu tun und rechtfertigen mieterschutzgesetzlich keinesfalls Zinssteigerungen. Ist es nicht mehr als naiv zu behaupten, daß die Hypothekarbelastung „den Maßstab für die Leistungsfähigkeit des Hausherrn“ gibt? Das ist einfach nicht wahr; jeder im Realitätenverkehr nur einigermaßen Vertraute weiß, daß der Hausbesitzer-Spekulant lieber zwei verschuldete Häuser, als ein schuldenfreies hat, weil dadurch seine Erträge höher werden. Wie aber kommt es zu Hypothekarbelastungen in fremder Währung? Doch zu meist nur aus geschäftlichen, aus spekulativen Gründen, um gewisse Nebenkosten, Spotteln usw., die, wie oben ausgeführt wurde, im heimischen Hypothekarwesen leider üblich sind, zu ersparen. Wer also im Ausland ein Hypothekendarlehen aufgenommen hat, ist in 90 von 100 Fällen billiger davongekommen, als wenn er es im Inland erhalten hätte. Und da sollen nun die Mieter, weil sich nachträglich durch die ungünstige Kriegskonjunktur diese Spekulation vorübergehend als verfehlt erweist, für den Schaden aufkommen? Vorübergehend, denn die Valuta kann und wird im Laufe wieder sinken; wer aber wird im Ernste glauben, daß der Hausherr die Zinssteigerung wieder rückgängig machen wird?

Aber auch folgende Gründe sprechen gegen die Auffassung des Wohnungsamtes:

1. Nur jährlich wiederkehrende, regelmäßige Auslagen (Steuern, Umlagen usw.) dürfen überwält werden. Bricht z. B. ein Dachstuhlbrand aus und erwachsen hierdurch dem Hausherrn Kosten und Schäden, so hat er diese aus eigenem zu tragen. Das gilt auch für den Kriegsbrand; Valutasteigerungen sind Erscheinungen der Kriegszeit, nicht jedoch jährlich, immer wiederkehrende Auslagen!

2. Valutaverluste haben mit Hypothekenzinsen und Nebengebühren nichts zu tun.

3. Es liegt hier auch keine Erhöhung der öffentlichen Abgaben vor.

Die „Anleitung“ ist also als dem Mieterschutzgesetz widersprechend, als einseitig und ungerrecht zurückzuweisen.

Schließlich eine Frage: wie kommt der Magistrat in eigenem Wirkungskreis dazu, zur Durchführung einer Verordnung des Gesamtministeriums „Richtung gebende Anleitungen“ zu erteilen?

Es ist höchst bedauerlich, daß sich unter Magistrat zu solchen „Anweisungen“ hergibt, noch bedauerlicher aber, daß der gewählte Bürgermeister sie zuläßt. Höchst bedenklich wird das Schriftstück des Dr. Sagmeister aber dadurch als seine Wirkung größer sein wird als man glauben könnte, denn gerade in den letzten Jahren vor dem Krieg wurde in Wien viel mit ausländischem Geld gebaut.

Der

Der Mieterschutz des städtischen Wohnungsamtes.

Das Wiener Wohnungselend haben wir aus dem Frieden übernommen und was jetzt unsere städtische Verwaltung tut, ist darnach angetan, es noch zu vergrößern. Dies trotz des Mieterschutzgesetzes. Im Frieden war die Sachlage folgende: Die Eisenwerke gewannen Schutzzölle und hatten ein Kartell. Ebenso die Ziegelwerke. Deshalb kosteten die Baumaterialien schon im Frieden, wie Fachleute berechnet haben, um durchschnittlich 20 v. G. mehr als in Deutschland. Dazu kam der alles überbietende Wucher mit Hypotheken- und Bausgeldern. Geld war vor dem Krieg sehr knapp und wer es haben wollte, mußte dafür so überzahlen, wie etwa jetzt für Lebensmittel. Die Behörden sahen diesem Treiben untätig zu, so daß Zinssätze von 15 und 20 v. G. für Bau- und Hypothekendarlehen schließlich in Wien ortsüblich waren. Die Mehrbelastung wurde selbstverständlich auf die Mieter überwält. Die Wiener Stadtverwaltung tat das übrige. Sie verlagte nicht nur vollkommen gegenüber der Grundstückspekulation, sie tat auch nichts, um die Lage durch eine Ausgestaltung der Verkehrsmittel zu erleichtern: Nicht umsonst wird der Wiener Gemeinderat eine Vertretung der Wiener Hausherren und Greisler genannt. Nicht zuletzt diesem nach einer ganz und gar undemokratischen Wahlordnung gewählten Gemeinderat verdanken es die Wiener, wenn sie schon vor dem Krieg um mindestens 50 v. G. höhere Mietzinse zahlten als die Berliner oder Frankfurter.

Man sollte meinen, daß Bürgermeister, Gemeinderat und Magistrat unter dem Druck der Kriegsnöte diese Verhältnisse würdigen und alles tun, um der gepeinigten Bevölkerung Erleichterungen zu schaffen. Besonders, da ihnen die Mieterschutzverordnung die Möglichkeit gibt, unter Berufung auf das Gesetz den Mietern zur Seite zu stehen. Wir bedauern, sagen zu müssen, daß dies nicht der Fall ist. Der alte Geist ist nicht aus dem Rathaus gewichen, der Krieg hat ihn nicht geändert und wenn es nur angeht, hält er seine Hand über die Hausherren und wendet sich gegen die Mieter. Seine letzte Leistung ist eine „Instruktion“ an die Wiener Mietämter, gezeichnet vom Magistratsrat Dr. Sagmeister, dem Vorstand des magistratischen Wohnungsamtes.

Man erinnert sich noch des Erlasses des Justizministeriums, der den Hausbesitzern erlaubt, eine Erhöhung des Hypothekenzinses auf die Mieter zu überwälzen. Es wurde im „Abend“ bereits gesagt, daß nicht einzusehen sei, warum statt der Erlaubnis der Überwälzung nicht besser ein Verbot herausgegeben wurde, die Zinsen zu erhöhen. Diese Auffassung ist ja gerade jetzt sehr berechtigt, da der Geldüberfluß so groß ist wie noch nie. Dem Magistrat genügt aber die staatliche Überwälzungserlaubnis nicht und er weist die Mietämter an, es sei statthaft, auch die Mehrgebühren, die aus der Valutaverschlechterung für nach dem Ausland zu leistende Hypothekenzinsen erwachsen, auf die Mieter durch eine Zinssteigerung zu übertragen. Darüber berichtet die