

Hausherrennot und Wohnungswucher.

Unter den vielen Normen, die das freie Spiel der Kräfte im Wirtschaftsleben verhindern, nimmt die Mieterschutzverordnung eine hervorragende Stellung ein. Durch den Krieg ist die Bautätigkeit lahmgelegt worden, das Angebot hat sich in direkt katastrophaler Weise verringert, die Nachfrage wesentlich erhöht, die Baumaterialien, deren Preise in heimlicher Weise gestiegen sind, sind fast unbeschaffbar, die Löhne der Arbeiter mußten mit Rücksicht auf die kolossale Tenerung der Lebensmittel erhöht werden, so daß die derzeitigen Herstellungskosten eines Hauses eine namhafte Erhöhung der Mietzins rechtfertigen würden. Es ist klar, daß unter solchen Umständen die Regierung eingreifen mußte. Durch die Mieterschutzverordnung soll verhindert werden, daß die Hausbesitzer die Mietzinse den gesteigerten Herstellungskosten anpassen und die Mieter zwingen, einen Mietzins zu zahlen, den sie unbedingt entrichten müßten, wenn für sie jetzt ein Haus gebaut werden würde.

Der Hausbesitzer gleicht dem Kaufmann, der noch alte Vorräte zu Friedenspreisen besitzt und vom Geiz gezwungen wird, der Berechnung seines Nutzens nicht den Marktpreis, sondern die Herstellungskosten zugrunde zu legen. Diese Gleichstellung führte aber die Regierung nicht ohne einschneidende Härte durch. Insbesondere sind es zwei Punkte der Mieterschutzverordnung, die mit Recht angefochten werden können.

Zunächst ist im § 2 der neuen Mieterschutzverordnung bestimmt, daß das Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung oder Steuerbegünstigung die Erhöhung des Mietzinses nicht rechtfertigt. Diese Bestimmung ist ungerecht. Bei allen Höchstpreissetzungen wurden, abgesehen vom bürgerlichen Nutzen, auch die Herstellungskosten berücksichtigt. Bei den Häusern soll dieser Grundsatz aufgegeben werden, indem dem Eigentümer des Hauses verboten wird, eine Erhöhung des Mietzinses vorzunehmen, obwohl er für die Ertragsquelle doppelt so viel zahlen muß. Die Erwerbung oder der Kauf eines Hauses hat unter Zugrundelegung einer Rentabilitätsberechnung stattgefunden, die eine Erhöhung der Mietzinse im Falle des Verlustes der Steuerfreiheit ins Kalkül zog. Sofern es sich um Hausbesitzer handelt, die nicht allein auf die Ertragsquelle des Hauses angewiesen sind, kann vom sozialen Standpunkt gegen diese Bestimmung der Mieterschutzverordnung kein gerechter Einwand erhoben werden, weil in diesem Kriege der wirtschaftlich Stärkere zugunsten des wirtschaftlich Schwächeren Opfer bringen muß. Der Fehler besteht nur darin, daß die Mieterschutzverordnung von der Voraussetzung ausgeht, daß der Hausbesitzer immer der wirtschaftlich Stärkere ist. Diese Annahme ist aber nicht gerechtfertigt. Viele Hausbesitzer gehören dem Mittelstande an, die Ertragsquelle mancher Häuser sollen zur Deckung des Unterhaltes der Witwen, Waisen und erwerbsunfähigen Leute dienen. So mancher Bürger, der sein ganzes Leben lang hiner arbeitete, wollte durch die Verwendung seiner letzten Ersparnisse, durch Ankauf eines Hauses, eine Versorgung für seine alten Tage erreichen, und so mancher Vater oder Opa glaubte, durch den Erwerb eines Binsobjektes seine Lieben hinreichend versorgt zu haben. Diese Sorte von Hausbesitzern ist aber direkt dem Ganzer preisgegeben, wenn

die Ertragsquelle des Hauses nach Abzug der Substanzverluste und Steuern zur Bestreitung des Unterhaltes nicht ausreichen. Die Fälle sind auch nicht selten, in denen die Gattin des eingetragenen Hausbesitzers den Unterhaltbeitrag beanspruchen muß, obwohl im Hause Parteien wohnen, die im Kriege erhebliche Gewinne erzielen. Mangels einer Differenzierung können auch dann die Reichen zur Zahlung eines höheren Mietzinses nicht herangezogen werden, wenn der Eigentümer keine andere Erwerbsquelle als das Haus besitzt.

Ebenso wie im § 7, Punkt 5, bestimmt wird, daß das Kündigungsrecht des Eigentümers wegen Eigenbedarf dann gegeben ist, wenn ihm aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig großer Nachteil erwachsen würde, als dem Mieter aus der Kündigung, ebenso müßte eine Norm geschaffen werden, inwieweit dem Eigentümer, zumal bei Aufhören der Steuerbefreiung oder der Steuerbegünstigung, gestattet werden sollte, eine Erhöhung des Mietzinses vorzunehmen, wenn aus der Aufrechterhaltung des alten Mietzinses für ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst als dem Mieter aus der Steigerung. Solche Voraussetzungen würden immer bei Festangestellten zutreffen, die außer dem Dienst-einkommen nur noch die Einkünfte aus dem Hause besitzen, und zwar dann, wenn das Haus derart belastet ist, daß die Reinerträge zur Bestreitung des anfänglichen Unterhaltes nicht ausreichen. Sie werden auch in allen Fällen gegeben sein, in denen außer den Häusererträgen der Hauseigentümer keine andere Erwerbsquelle besitzt.

Aber auch § 7, Absatz 1, hat seine Schattenseiten. Dort wird nämlich bestimmt, daß die Normen über die Beschränkung des Kündigungsrechtes auf die Untermieter einzelner Bestandteile einer vom Hauptmieter selbst mitbenützten Wohnung keine Anwendung finden. Die Folge dieser Bestimmung ist ein schamloser Wucher vieler Besitzer möblierter Zimmer auf Kosten des „Zimmerherrn“. Die Wuchernovelle bietet nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes zwar einen festen Anhaltspunkt, um die Besitzer möblierter Wohnungen, die Wucherzinse verlangen, mit empfindlichen Arrest- und

Geldstrafen zu belegen, aber es scheint, daß den Beteiligten diese Gesetzesnormen nicht geläufig sind. Es könnte sonst nicht vorkommen, daß der Mieter für eine Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, 1800 Kronen bezahlt, und vom Untermieter 300 Kronen monatlich für ein möbliertes Zimmer verlangt. Gewiß, die Inhaber möblierter Wohnungen, die einzelne Zimmer vermieten, sind meist arme Leute. Das berechtigt sie aber nicht, eine strafbare Handlung zu begehen. Es ist auch gleichgültig, ob der Untermieter den horrenden Mietzins zahlen kann oder nicht, weil nach der Wuchernovelle die Strafbarkeit auch dann gegeben ist, wenn das Opfer die Ausbeutung verträgt. Es muß sich nur um die Ausnützung einer Notlage handeln, was speziell in Wien und fast in allen größeren Provinzstädten bei jedem Wohnungsuchenden zutrifft. Die Unterscheidung zwischen reich und arm würde dazu führen, daß der minder wohlhabende Wohnungsucher nie ein Zimmer finden würde, da der Reiche ihn immer überbieten könnte. Es würde aber auch eine direkte Ausmietung seitens des Reichen erfolgen. Eine solche Verwendung des Untermieters hat die Mieterschutzverordnung gewiß nicht beabsichtigt, und es darf auch nicht zugelassen werden, daß eine sozialen Rücksichten entsprungene Norm antisoziale Wirkungen auslöst. Wir kommen daher zu dem Ergebnis, daß die Mieterschutzverordnung nach zwei Richtungen abgeändert werden müßte, und zwar:

- 1. Gestattung einer angemessenen Zinssteigerung beim Verlust der zeitlichen Steuerbefreiung oder Steuerbegünstigung, falls aus der Aufrechterhaltung des alten Mietzinses dem Vermieter ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst als dem Mieter aus der Erhöhung des Mietzinses.
- 2. Einräumung des Kündigungsrechtes gegen den Mieter, der sich anlässlich der Weitervermietung gegen einen Untermieter des Wuchers schuldig macht.

Rechtsanwalt Dr. Moriz Salman.