

16. VII. 1918

Der Mieterschutz.

Kündigungstreit über eine Wohnung, die der Vermieter mit einer anderen zu vereinigen oder dem Wohnzwecke zu entziehen beabsichtigt.

Amlich wird verlautbart:

Die Bestimmungen der Ministerialverordnung vom 28. März 1918 betreffend die Maßnahmen der Wohnungsfürsorge, wurden mit der Verordnung der niederösterreichischen Statthalterei vom 9. April 1918 als in allen Gemeinden Niederösterreichs anwendbar erklärt, die nach dem Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1910 mehr als 10.000 Einwohner hatten. Nach den §§ 2 und 3 der Ministerialverordnung dürfen Räumlichkeiten, die Wohnzwecken dienen, nur aus wichtigen Gründen diesen Zwecken entzogen und bisher getrennt vermietete Wohnungen gleichfalls nur aus wichtigen Gründen zu einer Wohnung vereinigt werden. Ueber die Zulässigkeit einer solchen Aenderung entscheidet auf Antrag des Mieters oder des Hauseigentümers die politische Behörde erster Instanz.

Für die Gerichte, zu deren Sprengel Gemeinden der bezeichneten Art gehören, können diese Vorschriften insbesondere dann Bedeutung erlangen, wenn die Entscheidung eines Kündigungrechtsstreites davon abhängt, ob der Kündigungsgrund des § 7, Z. 5, der Mieterschutzverordnung vorliegt. Wenn nämlich ein Hauseigentümer zur Begründung der Wohnungskündigung geltend macht, er benötige die bisher vermieteten Wohnräume selbst, die Benützung für seine Zwecke aber eine Umgestaltung oder Vereinigung im Sinne der §§ 2 und 3 der angeführten Ministerialverordnung erfordert, ist es von maßgebender Bedeutung, ob die geplante Umgestaltung oder Vereinigung überhaupt statthaft ist. Wird diese von der politischen Behörde nicht zugelassen, können also die Wohnräume für die Zwecke, für die dem Hauseigentümer nach seiner Angabe nötig sind, gar nicht verwendet werden, so besteht natürlich auch der Kündigungsgrund des § 7, Z. 5, der Mieterschutzverordnung nicht. Würde das Gericht die Kündigung als wirksam erkennen, die politische Behörde aber die in Aussicht genommene Aenderung der Wohnung ablehnen, so wäre der Grund für die Kündigung nachträglich weggefallen und der Mieter ohne zureichenden Grund und mit empfindlichem Nachteil aus der Wohnung verdrängt, wenn ihm der Vermieter die Wohnung nicht neuerdings vermietet.

Nach einer Mitteilung des Wohnungsamtes der Stadt Wien sind die Fälle nicht selten, daß gleichzeitig ein Rechtsstreit über die Zulässigkeit der Kündigung und ein Verwaltungsverfahren wegen Zulassung der anderweitigen Verwendung oder Vereinigung von Wohnungen anhängig sind. In solchen Fällen kann sich wegen des oben erwähnten Zusammenhanges unter Umständen die Unterbrechung des Streitverfahrens bis zur Beendigung des Verwaltungsverfahrens empfehlen.