

Mieterschutz — Wohnungswucher — Wohnungsnot.

Daß die Mieterschutzverordnung eine ebenso wirksame als segensreiche Maßregel war, wird niemand bestreiten; aber schon nach nicht ganz zweijähriger Geltung zeitigt sie Folgen, die Kopfschütteln erregen müssen. Infolge des jahrelangen Kriegszustandes befinden sich die Miethäuser innen und außen in einem erbarmungswürdigen Zustande. An ihre Herstellung kann der Hausbesitzer nicht denken, da er seine Bargeldreserven schon längst für seinen Lebensunterhalt verbraucht hat, Leihgeld nicht bekommt und überdies die Mietämter in der Genehmigung von Mietzinssteigerungen ungemein schwierig sind und sogar in ihrer Strenge über die Verordnung noch weit hinausgehen. Diese verbietet jede Erhöhung der Miete für Angehörige von Personen, welche im Bezug des staatlichen Unterhaltsbeitrags stehen, „wenn durch die Erhöhung deren Unterhalt gefährdet würde.“ Um diese Bedingung kümmern sich die Mietämter aber nicht und verbieten die Mietzinshöhung schlechthin bei jedem, der den Unterhaltsbeitrags-Zahlungsbogen vorweist, obwohl es sehr viele Fingerdicke gibt, die jetzt besser gestellt sind als jemals vorher. Dies führt dazu, daß selbst Zinserhöhungen, deren Angemessenheit und Zulässigkeit das Mietamt anerkennt, nur bei etwa einem Drittel der Parteien durchgeführt werden können — ein weiterer Grund, der dem Hausbesitzer jede Ausgabe für Reparaturen verbietet. Daraus ergibt sich aber wieder eine weitere Schwierigkeit, die für den Wohnungsmarkt bedenklich werden kann. Angenommen, eine Wohnung sei wegen Schaden am Ofen, an der Wasserleitung oder dergleichen derart mangelhaft, daß ihre Brauchbarkeit in Frage gestellt ist, dann hat nach § 1096 ABGB der Mieter das Recht, die Entrichtung des Mietzinses zu verweigern oder nach § 1097 ABGB die Herstellung zunächst auf eigene Kosten vornehmen zu lassen und vom Hausbesitzer Ersatz zu beanspruchen. Dem Hausbesitzer, der sich dem nicht aussetzen will, bleibt hier nur der zwar ebenfalls verlustbringende, aber noch erträglichste Ausweg: die Wohnung unvermietet zu lassen.

Viel besorgniserregender und ein Beweis, wie scharf derjenige Wache halten muß, der den Kriegswucher bekämpfen will, ist die Tatsache, daß das, was den Hausbesitzern verwehrt ist, nun um so munterer die Mieter zu treiben beginnen. Es mehren sich die Fälle, daß eine ausziehende Partei die Weitervermietung selbst in die Hand nimmt, um dabei eine „Ablösung“ — man nennt Summen bis zu 16.000 Kr. — einheben zu können. Der Hausherr muß es bald als blutige Ironie empfinden, wenn er, der selbst eine mäßige, dem gesunkenen Geldwerte nicht im entferntesten entsprechende Mietzinssteigerung sich beim Mietamt gegen die demagogischen Sticheleien des Mietervertreters erkämpfen muß, zusieht, wie der glücklichere Mieter mit seinem, des Hausherrn, Gute blanken Bucher treibt. Unter allen Umständen muß er sich das allerdings nicht gefallen lassen, denn nach § 1098 ABGB darf die Wohnung nur dann weitervermietet werden, wenn es im Vertrage nicht ausdrücklich untersagt ist; wenn also ein Mietvertrag oder eine vom

Mieter unterschriebene Hausordnung besteht, in dem die Weitervermietung ausdrücklich verboten ist, dann ist dem Mieter dieser Handel verwehrt, denn der Hausbesitzer muß in diesem Falle den neuen Mieter nicht einziehen lassen. Daher werden Leute, die sich notgedrungen in einen solchen faulen Handel einlassen, unter allen Umständen guttun, sich der Zustimmung des Hausbesitzers zu versichern, sie laufen sonst Gefahr, trotz Erlages der Ablösungssumme obdachlos zu bleiben. Damit ist die Sache aber noch nicht abgetan, denn es wird nicht nur der neue Mieter ausgewuchert, sondern auch der Allgemeinheit droht aus diesen Verhältnissen eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot, da auch schon mit Wohnungen in der Weise spekuliert wird, daß man die Wohnung, obwohl man sie nicht mehr benötigt, „hält“, d. h. den bestimmten Zins weiterzahlt, bis die Konjunktur sich noch weiter bessert und man noch höhere Ablösungen für die in der Wohnung zurückbleibenden Wanzern erschachern kann; die Wohnungsnot kummert solch einen geschützten Mieter nicht.

Hier muß die Gesetzgebung eingreifen, und zwar sofort, unbekümmert darum, ob es den Parlamentariern beliebt zu arbeiten, zu frustrieren oder nichts zu tun. Konnte der Mieterschutz im Verordnungswege eingeführt werden, so muß auch die Novellierung auf diesem Wege möglich sein.