

Hausbesitzer und Rentner.

Von Gustav Gloss,

Präsident des Reichsverbandes der Hausbesitzervereine Österreichs.

Der Reigen der jetzigen enormen Teuerung aller Lebensbedürfnisse wurde von der Landwirtschaft durch eine noch fortwährend andauernde Steigerung ihrer Produkte eröffnet. Die Arbeiter folgten durch Anspruch auf Erhöhung ihrer Löhne, die naturgemäß von seiten der Industrie und der Gewerbe bedeutend verteuerte Preise ihrer Erzeugnisse nach sich zogen. Den Staats- und Privatbeamten mußten mehr oder minder entsprechende Teuerungsbeträge gewährt werden, ja selbst die sogenannten freien Berufe (Ärzte, Advokaten, Künstler usw.) haben sich genötigt, für ihre Leistungen stark erhöhte Anforderungen zu stellen. In diesem Circulus vitiosus sind nur einzig und allein die Hausbesitzer ausgenommen, indem ihnen durch Erlaß der Mietrechtsordnung nur dann eine Steigerung der Mietzinse zustanden wird, wenn durch Erhöhung der Erhaltungskosten des Hauses eine solche bedingt wird, wobei noch zu bemerken ist, daß hiervon die Familien der Eingekerkerten nicht betroffen werden können, wenn deren Unterhalt dadurch gefährdet wäre. Die Kosten der Verteuerung der Lebensbedürfnisse der Hausbesitzer müssen daher von ihnen aus anderen Einkünften bestritten werden, und wenn sie überhaupt über solche nicht verfügen, sind sie genötigt, entweder zu hungern oder sich ihres Besitzes zu entäußern.

Daß unter solchen Verhältnissen die Hausbesitzer die Einschränkung des Verfügungsrechtes über ihr Eigentum und seine Einkünfte als eine schwere Ungerechtigkeit empfinden, muß jeder objektiv Denkende zugeben. Nun wird aber auch von solchen nach einer Erklärung und einem Entschuldigungsgrund einer die Hausbesitzer so schwer bedrückenden Maßregel gefordert, und da hat man endlich herausgefunden, daß das Einkommen aus dem Hausbesitz identisch sei mit dem der Rentner, indem beide ohne irgendwelche nennenswerte Tätigkeit erzielt werden, und daß daher der Hausbesitzer kein Vorrecht gegenüber dem Rentner beanspruchen könne.

Eine solche Hypothese ist grundfalsch. Der Hausbesitzer ist ein Geschäftsmann, dem das Wohnungsvermieten obliegt. Wie bei jedem Geschäft, gibt es auch hier eine Konjunktur, die sich zu gewissen Zeiten in großen Leerstellungen der Wohnungen, zu anderen in einer lebhaften Nachfrage nach solchen gestaltet. Schon dadurch, daß der Hausbesitzer stets einer Konjunktur unterworfen ist, unterscheidet er sich lebhaft vom Rentner, der ein stets gleichbleibendes fixes Einkommen genießt. Aber vor allem anderen, die Behauptung, daß er sein Einkommen ohne wesentliche Tätigkeit erzielen würde, bedarf dringend einer Widerlegung. Die Tätigkeit des Hausbesitzers muß sich nach drei Seiten erstrecken. Er muß vorerst mit der Klut von Gesetzen und Verordnungen, die sich auf seinen Besitz beziehen und die zumeist so bedrohbar sind, vollkommen vertraut sein, wenn er sowohl den Behörden als auch den schlauesten Mietern gegenüber bestehen soll. Speziell die Aenderung der dritten Teilnovelle des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches über das Mietrecht, die erst vor kurzem seitens der Justizbehörde vorgenommen wurde, kann bei ihrer nicht genauen Kenntnis zu schweren, ungemein schädlichen Folgen für den Hausbesitzer, gegen den sie zumeist gerichtet ist, führen. Zweitens muß der Hausbesitzer so viel als möglich praktische Kenntnisse über die Qualität und die Preise jener Handwerkerarbeiten haben, die mit der Instandhaltung des Hauses und der Wohnungen verknüpft sind, wenn er nicht das Opfer mangelhafter Ausführungen oder schamloser Preisübergriife werden soll. Und drittens muß er Kaufmann sein, weil von seiner Gewandtheit im Verkehr mit Mietern und Handwerkern die Prosperität seines Unternehmens abhängt.

Fehlen dem Hauseigentümer diese Eigenschaften und Kenntnisse, dann wird dies im Betrag seines Hauses nur zu spürbar werden. Man wird mir einwenden, daß all dieses durch einen tüchtigen Administrator ersetzt werden kann, der gegen eine relativ geringe Entschädigung diese Leistungen vollziehen wird. Wie aber in jedem anderen Fall der Angelegenheit niemals das gleiche Interesse für das Gedeihen eines Unternehmens haben wird, wie der Chef selbst, so auch hier, indem dem Verwalter fremden Gutes kein eigener Vorteil doch immer näher liegt, und dieser nur zu leicht, falls seine Provision vom Nettoertrag des Hauses läuft, nützliche Investitionen vermeidet, um das Genannte nicht zu vermindern, oder, falls er durch solche Investitionen einen gewissen Nutzen erzielt, wieder nur zu leicht über die Summe haut.

Man erblickt aus dem Gesagten, welcher riesiger Unterschied sich aus dem Einkommen des Hausbesitzers gegen jenes des Rentners ergibt. Während sich der letztere nur der Mühe zu unterziehen braucht, am Richtigkeitstage entweder die Couponschöre zu handhaben oder die Zinsen seiner Hypotheken u. dgl. einzufassen, muß der Hausbesitzer stets mit der Sorge des richtigen Einganges seiner Mietzinse, mit der Instandhaltung des Hauses und seiner Wohnungen, und bei Kündigung der letzteren mit einer geeigneten Wiedervermietung, Nicht ein

Geller entgeht den Steuerbehörden aus dem Einkommen des Hausbesitzers, unterliegt doch dies der Kontrolle seiner Mieter. Beim Rentenbesitz soll jedoch wegen des Anonymitätscharakters desselben so manches vertuscht werden können.

Nun noch ein Wort über die Steigerung der Hauspreise. Es ist richtig, daß speziell Kriegsgewinner jetzt nur zu gern schlecht verzinsliche Häuser zu relativ hohen Preisen verkaufen, weil die Kriegsgewinnsteuer nicht vom vermehrten Kapital, sondern vom vermehrten Einkommen berechnet wird und dem Käufer dann später nach voraussichtlicher Aufhebung der Kriegsgewinnsteuer und der Mietrechtsordnung ein erhöhtes Einkommen winkt. Aber der konservative Hausbesitzer hängt an seinem Besitz, und es ist traurig, wenn er sich desselben entäußern soll, weil solche ungerechte und gewalttätige Maßregeln wie die Mietrechtsordnung ihn förmlich dazu zwingen.

Indwiefern dies aber auch einen bestimmten Einfluß auf die jetzige Wohnungsnot nimmt, mag einer späteren Besprechung vorbehalten bleiben.