

Der neue Mieterschutz.

Wann darf eine Mietzinssteigerung eintreten?

Die heutige „Wiener Zeitung“ publiziert die von uns bereits im Morgenblatte wiedergegebene neue Mieterschutzverordnung, die mit 1. Jänner 1919 an die Stelle der bisher geltenden Bestimmungen tritt. Von besonderem Interesse sind die Verfügungen, die eine Erhöhung des Mietzinses betreffen. Sie zeigen gegenüber der jetzt bestehenden Verordnung keine wesentlichen Änderungen und besagen:

(1) Die Erhöhung des Mietzinses samt Nebengebühren, den der Mieter bisher oder den der letzte Mieter zu zahlen hatte, darf unter den im Absatz 4 bezeichneten Voraussetzungen nur in dem Maße verginbart werden, als dies begründet ist:

1. durch die nach Kriegsbeginn eingetretene Erhöhung der regelmäßigen, jährlichen Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses, einschließlich der Wassergebühren, der Kanalisierungsgebühren oder dergleichen sowie für Beistellung von Licht oder Heizung;

2. durch die Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben, falls eine solche nach Kriegsbeginn eingetreten ist; das Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung oder der zeitlichen Steuerbegünstigung rechtfertigt nicht die Erhöhung des Mietzinses;

3. durch eine nach Beginn der Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Schutz der Mieter vorgenommene zulässige Erhöhung des Zinsfußes oder der Nebengebühren der auf der vermieteten Liegenschaft haftenden Hypotheken. Als begründet ist ferner eine Erhöhung des Mietzinses um den Betrag anzusehen, um den der Vermieter infolge einer nach Kriegsbeginn und vor dem Tage des Beginnes der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen vorgenommenen Erhöhung des Hypothekenzinsfußes (der Nebengebühren) mehr belastet ist als früher, es sei denn, daß der Mietzins in der Zeit zwischen der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes und dem bezeichneten Tage bereits erhöht worden ist.

(2) Die Erhöhung darf für den einzelnen Mietgegenstand nicht mehr betragen, als auf ihn vom Gesamtbeitrage der nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Erhöhungen bei gleichmäßiger Verteilung nach dem Verhältnisse des einzelnen Mietzinses zur Gesamtsumme der Mietzinses und der Mietwerte nicht vermieteter Bestandteile (der Steuerporenschreibung zugrunde gelegter Mietwerte) des Hauses entfällt.

(3) Für Aufwendungen, die auf Verlangen des Mieters gemacht wurden, darf eine angemessene Erhöhung des Mietzinses vereinbart werden, es sei denn, daß sie zur Erhaltung des Mietgegenstandes im brauchbaren Zustande notwendig waren.

(4) Die vorstehenden Bestimmungen finden Anwendung, wenn der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand, auf das Jahr bezogen, samt Nebengebühren bei Beginn der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen nicht mehr betrug als:

In Wien: Für Wohnungen 3000 Kronen, für Geschäftslöke 2000 Kronen, in Orten der 1. Aktivitätsklasse des Staatsbeamtenchemas 2500 Kronen, resp. 1700 Kronen, in Orten der 2. Klasse 2000 Kronen, resp. 1400 Kronen, in Orten der 3. Klasse 1500 Kronen, resp. 1100 Kronen, in Orten der 4. Klasse 1000 Kronen, resp. 800 Kronen.

Übersteigt der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand samt Nebengebühren diese Beträge, so darf eine Erhöhung des Mietzinses samt Nebengebühren, den der Mieter bisher oder den der letzte Mieter zu zahlen hatte, vereinbart werden, jedoch nur in einem Betrage, der nach den Umständen des Falles angemessen ist.