



Einleitung.

Die Rechtsverhältnisse, die sich an das Mieten einer Wohnung knüpfen, sind in unserem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch vom 1. Juni 1811 im 25. Hauptstück in den §§ 1090 bis 1121 geregelt. Sie gelten heute in der Fassung der kaiserlichen Verordnung vom 19. März 1916, R.-G.-Bl. Nr. 69, der sogenannten dritten Teilnovelle zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Das Gesetzbuch nennt den Vertrag, durch den eine Wohnung gemietet wird, Bestandvertrag. Es sagt, daß ein solcher Vertrag dann vorhanden ist, wenn jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. Daraus ergibt sich, daß zur Miete einer Wohnung notwendig ist, daß die beiden vertragschließenden Teile, der Hausherr (im Gesetz Bestandgeber genannt) und der Mieter (im Gesetz Bestandnehmer genannt), einverstanden sind über den Gegenstand der Miete (Bestandgegenstand), also darüber, welche Wohnung gemietet werden soll, dann über die Dauer der Miete (Bestandzeit) und den Preis der Miete (Mietzins, Bestandzins). Aus dem Abschluß des Mietvertrages folgen nach dem Gesetz für beide Teile gewisse Rechte und Pflichten. Die Bestandgeber (Vermieter) sind ver-

verpflichtet, die Wohnung auf eigene Kosten im brauchbaren Stand zu übergeben und zu erhalten. Sie sind verpflichtet, den Bestennehmer (Mieter) in dem Gebrauch der Wohnung nicht zu stören. Die Mieter wieder sind berechtigt, die Mietstücke zu gebrauchen und zu benützen, sie haben auch das Recht, die Wohnung einem Dritten weiterzuvermieten, wenn dies nicht im Mietvertrag ausdrücklich untersagt wurde und ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann. Sie sind verpflichtet, für die Benützung der Wohnung Zins zu bezahlen. Dieser Zins ist, wenn nichts anderes vereinbart wurde oder ortsüblich ist, nach Ablauf der Mietdauer zu entrichten. Allerdings haftet dafür, daß der Zins pünktlich entrichtet wird, das gesamte in die Wohnung eingebrachte Eigentum des Mieters und seiner Familienmitglieder, die mit ihm im gemeinschaftlichen Haushalt leben. Der Hausbesitzer hat an allen diesen Gegenständen schon durch die Tatsache allein, daß sie in der Wohnung stehen, ein gesetzliches Pfandrecht. Er kann sich, wenn der Zins nicht bezahlt wird, allerdings nur im gerichtlichen Wege, durch gerichtlichen Verkauf dieser Sachen bezahlt machen. Durch die Miete der Wohnung entsteht zwischen dem Hausherrn und dem Mieter ein dauerndes Verhältnis. Der Mieter hat das Bestreben, möglichst lange in einer Wohnung zu verbleiben, weil er die Kosten des Umzuges in eine neue Wohnung scheut und weil die Wohnung so innig mit seinem und dem Leben seiner Familie verknüpft ist, daß schon deshalb ein Wechsel der Wohnräume unleidlich erscheint. Nach den gewöhnlichen Grundsätzen des Privatrechtes hat aber jeder Vertrag zwischen zwei Parteien nur eine bestimmte Dauer. Er hört auf, wenn die Zeit verfloßen ist, für die er geschlossen wurde, er kann aufgelöst werden, wenn beide Parteien es wollen. Das innige Verhältnis des Mieters zum Hause, beziehungsweise zu der von ihm bewohnten Wohnung und damit zum Eigentümer des Hauses zwingt jedoch das Gesetz, die Auflösung des Mietvertrages unter bestimmte Formen

zu stellen. Das Gesetzbuch hat nun die Auflösung des Mietvertrages in der Weise gestaltet, daß es annimmt, jede Mieth sei auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen. Diese Zeit kann ausdrücklich vereinbart sein. Man kann eine Wohnung ausdrücklich für eine Reihe von Jahren mieten. Dann endet die Mieth mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit. Die Zeit der Mieth kann aber auch stillschweigend vereinbart sein. Da nimmt das Gesetz an, daß die Zeit der Mieth sich aus dem Maß des Zinses ergibt. Wenn ich einen Monatszins bezahle, so habe ich die Wohnung auf einen Monat gemietet. Wenn ich einen Vierteljahreszins bezahle, so wurde die Wohnung auf ein Vierteljahr gemietet. Nun reiht sich gewöhnlich bei der Mieth ein Monat an den anderen, ein Vierteljahr an das andere, ohne daß die Parteien jedesmal einen neuen Mietvertrag schließen. Das Gesetz nimmt an, daß der Bestandvertrag sich von selbst stillschweigend erneuert, und zwar dann, wenn nach Ablauf der Mietzeit, also des Monats oder des Vierteljahres, der Mieter fortfährt, den Bestandgegenstand zu benützen, ohne daß der Hauseigentümer dagegen Einspruch erhebt. Wenn der Zins also immer am Ersten eines jeden Monats bezahlt wird, so ist die Wohnung für den ganzen Monat gemietet. Ist der Monat abgelaufen, so beginnt die neue Mieth auf den nächsten Monat von selbst, wenn der Mieter am Ersten des nächsten Monats die Wohnung weiter benützt und der Hauseigentümer dagegen keinen Widerspruch erhebt. Erhebt er Widerspruch, dann gilt das Bestandverhältnis als aufgelöst. Diese Ordnung der Auflösung des Mietvertrages gibt sonach einem der Vertragsteile das Recht, gegen den Willen des anderen das Bestandverhältnis aufzulösen. Der Hausbesitzer kann den Mieter gegen seinen Willen aus der Wohnung entfernen, der Mieter kann gegen den Willen des Hausherrn die Wohnung verlassen. Weil sonach ein solches Vertragsverhältnis bloß durch den Willen einer Vertragspartei aufgelöst werden kann, hat das Gesetz diese einseitige Auflösung,

durch die sehr leicht die Rechte der anderen Vertragspartei verletzt werden könnte, mit besonderen Vorsichtsmaßregeln umgeben. Es ist bestimmt, daß derjenige, der den Mietvertrag nicht mehr erneuern will, dies dem anderen Teil rechtzeitig bekanntgeben muß. Diese Erklärung, daß der Bestandvertrag nicht mehr erneuert werden soll, heißt Kündigung. Die Kündigung ist also die Erklärung eines der beiden Vertragsteile, in der ausgesprochen wird, daß der Kündigende den Mietvertrag an jenem Tag beendigt wissen will, den er in der Kündigung als solchen bezeichnet. Um den Gefündigten vor Nachteilen zu schützen und um andererseits die Räumung einer Wohnung rechtzeitig durchzusetzen, hat das Gesetz bestimmte Punkte aufgestellt, die eingehalten werden müssen, damit eine solche Erklärung oder Kündigung rechtsgültig sei. Das erste Erfordernis ist, daß die Kündigung dem Gefündigten in der richtigen Form und zur rechten Zeit zugestellt wird. Die rechte Zeit ist im Gesetz ausdrücklich vorgeschrieben. Monatswohnungen müssen in Wien mindestens 14 Tage vor Ablauf des Zinstermins gekündigt werden. Wenn also jemand den Zins am Ersten bezahlt, so kann er ordnungsmäßig nur 14 Tage vor dem Letzten gekündigt werden. Kündigungen für die Zeit vom Ersten zum Fünfzehnten sind nur dann gültig, wenn der Zins am Fünfzehnten bezahlt wird. Vierteljahreswohnungen können nur in den ersten 14 Tagen des Monats Februar, Mai, August und November für das nächste Viertel gekündigt werden. Andere Kündigungen sind nur dann gültig, wenn sie den für den betreffenden Ort von den Behörden festgesetzten Kündigungsterminen entsprechen. Dabei ist notwendig, daß die Kündigung dem Aufgekündigten vor Ablauf des genannten Zeitpunktes zur Kenntnis kommt. Um nun sicher feststellen zu können, daß dies geschehen ist, gestattet das Gesetz, für die Aufkündigung die Hilfe des Gerichtes in Anspruch zu nehmen. Dies geschieht in der Weise, daß dem Gericht die Erklärung, daß man die Woh-

nung auffündigen will, in drei Exemplaren, die völlig gleichlauten müssen, übergeben wird. Das Gericht nimmt dann die Zustellung dieser Kündigung vor, indem es ein Exemplar bei Gericht läßt, eines dem Gefündigten und eines dem Kündigenden zustellt. Die Zustellung an den Gefündigten muß nach den strengen Vorschriften der Zustellung einer Klage erfolgen, das heißt, die Kündigung muß dem Gefündigten eigenhändig vom Postboten übergeben werden. Sonst hat die Kündigung keine Gültigkeit. Andererseits kann eine Kündigung auch ohne gerichtliche Zustellung erfolgen. Sie kann auch mündlich geschehen oder durch einen gewöhnlichen Brief. Eine solche außergerichtliche Kündigung hat aber den Nachteil, daß der Kündigende, wenn der Kündigung nicht Folge geleistet wird, nicht sofort die gerichtliche Hilfe zur Räumung in Anspruch nehmen kann, sondern neuerlich klagen muß, um auf Grund des ergangenen Urteils die gerichtliche Räumung der Wohnung durchzusetzen. Es ist daher die Form der gerichtlichen Kündigung die gewöhnliche geworden. Das Gesetz sagt nun, daß dann, wenn der Gefündigte gegen die Kündigung durch eine bestimmte Zeit keinen Widerspruch erhebt, die Kündigung als angenommen gilt. Ist kein Widerspruch erhoben worden, dann hat der Kündigende das Recht, bei Gericht zu verlangen, daß am Ende der Kündigungszeit und noch durch 14 Tage nach Ablauf dieser Zeit der Gefündigte zwangsweise unter Beistand eines Gerichtsdieners aus der Wohnung geschafft werde, welchen Vorgang man mit einem Fremdwort „Delogierung“ und verdeutscht „Enthausung“ nennt. Wenn also jemandem eine Kündigung zugestellt wird, so ist er verpflichtet, sich innerhalb der vom Gesetz bestimmten Zeit gegen die Kündigung auszusprechen, wenn er nicht ausziehen will. Die Zeit, in der er das kann, beträgt, wenn die Kündigungszeit 14 Tage oder länger ist, acht Tage, sonst drei Tage von der Zustellung an gerechnet, wobei der Tag der Zustellung in die Frist nicht eingerechnet wird. Der Widerspruch

geschieht dadurch, daß der Gefündigte zu Gericht geht und dort in der Gerichtskanzlei angibt, daß er mit der Kündigung nicht einverstanden ist, und die Gründe anführt, weshalb er nicht einverstanden ist. Die Gerichtskanzlei schreibt diesen Widerspruch, der nach dem Gesetz Einwendungen gegen die Kündigung heißt, auf und übergibt ihn dem Richter. Der Richter verfügt dann, daß eine Abschrift der Einwendungen dem Kündigenden zugestellt werde. Gleichzeitig erhalten beide Parteien eine Vorladung zu einer Verhandlung. In dieser Verhandlung wird dann darüber gesprochen, ob die Einwendungen, die der Gefündigte erhoben hat, nach dem Gesetz berechtigt sind oder nicht. Findet der Richter, daß die Einwendungen berechtigt sind, so spricht er durch ein Urteil aus, daß die Kündigung aufgehoben werde. Findet er, daß die Einwendungen nicht berechtigt sind, so spricht er aus, daß die Kündigung bestehen bleibt und der Gefündigte die Wohnung zum Kündigungsstermin, oder wenn dieser verstrichen ist, sofort zu räumen habe. Dieses Urteil wird beiden Theilen per Post schriftlich zugestellt. Die Räumung durch das Gericht kann jedoch erst verlangt werden, wenn acht Tage nach Zustellung des Urtheiles verfloßen sind, denn erst dann ist das Urteil rechtskräftig. Innerhalb dieser acht Tage hat derjenige, der den Prozeß verloren hat, also bei bestätigter Kündigung der Gefündigte, bei aufgehobener Kündigung der Kündigende, das Recht, beim Bezirksgericht eine Berufung einzubringen, das heißt ein Schriftstück einzureichen, worin er auseinandersetzt, warum das Urteil nicht richtig ist, und verlangt, daß das dem Bezirksgericht übergeordnete Gericht, in Wien das Landesgericht, sonst das Kreisgericht, aussprechen soll, daß das Urteil unrichtig sei und abgeändert werde. Diese Berufung muß aber von einem Advokaten verfaßt werden. Nur in jenen Orten, wo nicht mehr als zwei Advokaten wohnen, kann die Berufung auch zu Protokoll bei Gericht gegeben werden, das heißt die Gerichtskanzlei

ist verpflichtet, die Bedenken gegen das Urtheil aufzuschreiben. Diese Berufung wird dem Gegner zugestellt. Dieser hat dann das Recht, innerhalb acht Tagen nach Zustellung eine Antwort zu geben. Hierauf werden die Akten vom Bezirksgericht an das Landesgericht geschickt, das Landesgericht ladet die beiden Parteien vor und verhandelt nunmehr über die Berufung, das heißt darüber, ob das Urtheil richtig ist oder nicht. In seinem Urtheil spricht es dann aus, ob das Urtheil des Bezirksgerichtes aufrecht bleibt oder geändert wird. Hält es das Urtheil aufrecht, dann verfügt es, wenn das Urtheil die Kündigung aufrechterhalten hat, daß die Wohnung sofort zu räumen ist. Bestätigt es das Urtheil nicht, dann kann gegen das Urtheil des Landesgerichtes von demjenigen, der beim Landesgericht den Prozeß verloren hat, eine Revision an den Obersten Gerichtshof eingebracht werden, und zwar innerhalb acht Tagen nach Zustellung des landesgerichtlichen Urtheiles. Die Revision ist wieder eine Eingabe, in der gesagt wird, warum man das Urtheil des Landesgerichtes für unrichtig hält. Sie muß ebenfalls von einem Advokaten verfaßt sein. Dem Gegner wird sie zugestellt, dieser hat das Recht, mit einer Eingabe zu antworten, dann wandern die Akten zum Obersten Gerichtshof in Wien, der nun endgültig darüber entscheidet, ob die Kündigung aufrecht bleibt oder nicht. Dies ist nun ein sehr umständliches Verfahren, das viel Zeit, gewöhnlich drei bis vier Monate, erfordert und es Parteien, die nicht ausziehen wollen oder können, möglich macht, die Miete zu verlängern. Allerdings muß man dabei verstehen, wie ein solcher Prozeß zu führen ist und setzt sich der Gefahr aus, nach Verlust des Prozesses sämtliche Kosten bezahlen zu müssen.

Für Leute, welche nicht imstande sind, die für die gerichtlichen Eingaben und Urtheile vorgeschriebenen Stempel zu bezahlen oder sich einen Advokaten zu nehmen, ermöglicht die Einrichtung des Armenrechtes es, den Prozeß zu führen, ohne

daß sie Auslagen im voraus haben. Das Armenrecht gibt ihnen das Recht, während des Prozesses keine Stempel zu zahlen und wenn es vorgeschrieben ist, einen unentgeltlichen Vertreter durch das Gericht beigelegt zu erhalten. Um dieses Recht zu erlangen, muß man sich in Wien von den Bezirksämtern, außerhalb Wiens durch die Bezirkshauptmannschaften ein Zeugnis ausstellen lassen, in dem bestätigt wird, daß die Vermögensverhältnisse derartige sind, daß man Prozeßauslagen nicht tragen kann. Dieses Zeugnis ist dem Gericht vorzulegen; nach Prüfung des Zeugnisses bewilligt dann das Gericht das Armenrecht.

Dadurch also, daß man gegen die Kündigung Einwendungen erhebt, beginnt man einen Rechtsstreit. Doch können nach dem geltenden Gesetz Einwendungen nur in der Richtung erhoben werden, daß entweder die Kündigung nicht rechtzeitig zugestellt wurde; daß der Kündigende zur Kündigung nicht berechtigt ist, weil er nicht der Vermieter war; daß die Kündigungsfrist eine andere ist, als sie in der Kündigung angegeben war; oder daß die Kündigung nicht ordnungsmäßig ausgefüllt wurde. Wenn der Kündigende alle Formvorschriften einhält, so ist es zwecklos, gegen die Kündigung Einwendungen zu erheben. Dann bewirkt die Kündigung von selbst, daß das Mietverhältnis aufgelöst wird und daß man ausziehen muß. Ein Kündigungsprozeß hat für gewöhnlich wenig Zweck. Denn der Kündigende kann, statt den Prozeß zu führen und sich in den Streit einzulassen, einfach zum nächsten Termin oder, wenn er Zeit hat, noch zum selben Termin eine neue Kündigung einreichen, die richtig verfaßt und zugestellt ist, um damit wieder das Ausziehen zu erzwingen. Daher ist ein Vermieter in der Lage, wenn er alle Formen einhält und genau nach dem Gesetz vorgeht, jeden Mieter aus der Wohnung zu bringen, wann er will. Dieses Recht bietet auch die Grundlage, ganz willkürliche Zinssteigerungen vorzunehmen. Der Zins ist

als ein Bestandteil des Mietvertrages natürlich zu vereinbaren. Ohne Zustimmung des Mieters kann der Hausherr den Zins nicht erhöhen. Wenn also ein Hausherr dem Mieter schreibt, daß er vom nächsten Termin an einen höheren Zins zu bezahlen habe, so hat diese Erhöhung insoweit keine Wirkung, als der Mieter nicht zugestimmt hat. Stimmt der Mieter zu, so hat er den höheren Zins zu zahlen. Stimmt der Mieter nicht zu, so kann der Hausherr ihn kündigen und die Wohnung, wenn sie leer ist, an den neuen Mieter um den gewünschten höheren Zins vermieten. Die Furcht vor der drohenden Kündigung erzwingt daher gewöhnlich die Zinssteigerung. Denn es ist besonders im Auge zu behalten, daß der Hausherr das Recht, jederzeit zu kündigen, auch dann hat, wenn gar kein moralischer Grund für die Kündigung vorhanden ist. So sind nach dem Gesetz die Mieter der Willkür des Hausherrn vollständig ausgeliefert. Diese Willkür zu brechen, ist Aufgabe der neuen Verordnung. Wir werden nun sehen, wie diese Aufgabe erfüllt wird.

Der Mieterschutz.

Wesen der Verordnung.

Die Verordnung enthält für den Schutz des Mieters zwei Gedanken und die Schaffung einer neuen Behörde zur Durchführung des einen Gedankens. Die Verordnung verbietet die Steigerung des Zinses. Alle Zinse, die heute bestehen, sollen für die Dauer der Verordnung bestehen bleiben. Nur ausnahmsweise, in jenen Fällen, die die Verordnung ausdrücklich anführt, darf ein Zins gesteigert werden. Die Verordnung verbietet auch das willkürliche Kündigen der Wohnung. Sie gestattet eine Kündigung nur, wenn ein wichtiger Grund vorhanden ist. Sie schafft das Mietamt, in dem unter Teilnahme von Mietern und Vermietern entschieden werden soll, ob eine Zinssteigerung gemäß den Vor-