

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-

schriften der Verordnung vorgenommen wurde oder nicht. Dies die Gedanken der Reform. Wie diese Gedanken zur Durchführung gebracht wurden, zeigen die Einzelheiten der Verordnung.

Wirkungskreis der Verordnung.

Die Verordnung gilt nur für bestimmte Orte Oesterreichs, nämlich für jene, für welche sie durch eine Verordnung des Justizministeriums in Vollzug gesetzt wird. Bismün wurden ungefähr 300 Orte unter den Mieterschutz gestellt. Ein Verzeichnis dieser Orte und der Verordnungen findet sich auf Seite 48.

Die Verordnung gilt weiters in diesen Orten nicht für alle Wohnungen, sondern nur für Wohnungen mit einem bestimmten Höchstsins. Dieser Zins beträgt bei Räumlichkeiten, die bloß für geschäftliche Zwecke verwendet werden, in Wien 2000 Kr., bei anderen Räumlichkeiten, die als Wohnungen oder als Wohnungen und Geschäfte verwendet werden, 3000 Kr. Die Höchstgrenze für die übrigen Orte richtet sich danach, in welche Klassen der Aktivitätszulagen der Staatsbeamten der Ort eingereiht ist.

Sie bezieht sich jedoch nicht auf Vermietungen, die im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden vorgenommen werden. In jeder der Verordnungen, die Orte unter den Mieterschutz stellen, ist auch der Zeitpunkt angegeben, von wann an Bestandverträge unter der Wirkung der Verordnung stehen.

Beschränkung des Kündigungsrechtes.

Die Verordnung bestimmt im § 7, daß der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann. Diese Bestimmung bedeutet nun nicht etwa, daß jede Kündigung, die ohne Grund erfolgt, schon von selbst ungültig ist. So weit ist die Verordnung, sehr zum Schaden ihres Wertes, leider nicht gegangen. Die Bestimmung bedeutet nur, daß der Mieter gegen eine sonst ganz formgerechte Kündigung, gegen die