

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. Bismun 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

er vor der Verordnung erfolgreich nichts unternehmen konnte, Einwendungen erheben kann, in denen er anführt, daß für die Kündigung kein wichtiger Grund vorliegt. Auch heute aber gilt noch, daß eine Kündigung, die ordnungsgemäß zugestellt wurde, dem Hausherrn das Recht zur Entthausung gibt, wenn der Mieter gegen die Kündigung Einwendungen nicht erhebt.

Es müssen daher alle Mieter, die gekündigt wurden, wenn sie nicht freiwillig ausziehen wollen, Einwendungen erheben. Sonst müssen sie ausziehen.

Diese Einwendungen haben nichts anderes zu enthalten, als daß angeführt wird, daß kein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt. Es wird dann so wie früher vom Gericht eine Verhandlung anzuordnen sein. In dieser Verhandlung wird dann der Hausherr anzuführen haben, warum, aus welchem Grund er gekündigt hat. Kann er keinen Grund angeben, so wird die Kündigung aufzuheben sein. Gibt er einen Grund an, so muß er ihn auch beweisen. Er muß Schriftstücke vorlegen, Zeugen angeben, durch die erwiesen wird, daß der angegebene Grund wirklich besteht. Erst wenn erwiesen ist, daß der Grund besteht, hat der Richter dann zu erwägen, ob dieser Grund ein wichtiger ist. Nur wenn der angegebene Grund wirklich erwiesen ist und auch vom Richter als wichtig angesehen wird, kann die Kündigung aufrechterhalten werden. Andernfalls ist sie aufzuheben.

In der Verordnung ist nicht angegeben, wann der Hausherr den Grund, warum er kündigt, anzugeben hat. Es steht dort nicht, ob der Grund schon in der Kündigung oder erst in der Verhandlung über die Einwendungen angegeben werden muß. Erwägt man jedoch, daß die Verordnung ein Schutzgesetz ist; daß der Mieter kein Recht hat, Einwendungen nach Ablauf der Einwendungsfrist vorzubringen; daß die Grundlage des Urteils und der Verhandlung lediglich die Kündigung und ihr Inhalt bildet, so ergibt sich daraus mit Sicherheit der Schluß,

daß der Vermieter seine Gründe schon in der Kündigung anzugeben hat. Es ergibt sich weiter der Schluß, daß jede Kündigung, in der der Grund nicht angegeben ist, schon deshalb, weil sie keine Gründe enthält, aufzuheben ist. Es ergibt sich weiter, daß der Hausherr alle seine Gründe auf einmal angeben muß, daß er nicht, wenn er in der Verhandlung sieht, daß er mit dem angegebenen Grund nicht durchdringt, einen anderen, neuen sucht und diesen beweisen will<sup>1)</sup>.

Da nun alles, was an Gründen vorgebracht wird, Veranlassung zur Kündigung gewesen sein muß, so können auch nicht Vorfälle, die nach der Kündigung vorgekommen sind, zur Begründung der Kündigung herangezogen werden.

Es muß weiter festgehalten werden, daß alle Vorfälle, die als Begründung der Kündigung angeführt werden, in der letzten Zinsperiode vorgefallen sein müssen. Alles, was vor dem der Kündigung unmittelbar vorausgehenden Kündigungstermin vorgefallen ist, kann einen Grund zur Kündigung nicht abgeben, weil ja sonst schon früher hätte gekündigt werden müssen.

Ein Grund, der früher nicht verwendet wurde, kann nicht so wichtig sein, weil sonst eben früher gekündigt worden wäre. Er gilt als verziehen.

### Kündigungsgründe.

Die Verordnung führt die Gründe, aus denen gekündigt werden kann, nicht an. Sie spricht nur von „wichtigen“ Gründen. Sie überläßt damit der Willkür der Hausherrn in der Anführung von Gründen freien Spielraum und überläßt es dem Richter, in

<sup>1)</sup> Diese Rechtsanschauung, daß schon in der Kündigung der Grund anzugeben ist, ferner daß Kündigungen, die keine Angabe des Grundes enthalten, zurückzuweisen sind und daß alle Gründe auf einmal anzugeben sind, ist leider sehr zum Schaden des Mieterschutzes in der Rechtsprechung nicht durchgedrungen.

jedem einzelnen Fall zu beurteilen, ob der Grund wichtig ist oder nicht. Dies ist ein Grundsatz, der sehr zu begrüßen ist, weil es dadurch möglich ist, jeden einzelnen Fall gesondert zu beurteilen und sich ganz den Bedürfnissen des einzelnen Falles anzupassen. Es wäre wohl gegenüber der Mannigfaltigkeit des Lebens kaum möglich, alle wichtigen Gründe schon in der Verordnung anzuführen.

Demnach wird zu erwägen sein, welche Gründe als wichtig anzusehen sind; welche Richtschnur für die Beurteilung der Wichtigkeit der angeführten Gründe anzulegen ist.

Da erscheint uns nun als Maßstab das Richtige zu sein, von dem Wesen des Mietvertrages auszugehen. Das Bestandsverhältnis ist ein Vertrag. Dieser Vertrag legt dem Mieter gewisse Verpflichtungen auf. Das Gesetz will diesen Vertrag in einen möglichst dauernden verwandeln. Es wird nun das zweckmäßigste sein, als Grund zur Kündigung nur jene Handlungen und Vorfälle anzusehen, durch die der Mieter die ihm durch den Mietvertrag auferlegten Verpflichtungen gröblich verletzt. Wenn das Gesetz dem Vermieter die Pflicht auferlegt, den Vertrag unter allen Umständen aufrechtzuerhalten, so kann ihm dies wohl nur dann nicht zugemutet werden, wenn der Mieter selbst seine Vertragspflicht nicht einhält. Es wird daher festzuhalten sein:

Ein wichtiger Grund zur Kündigung ist nur dann vorhanden, wenn dem Mieter eine gröbliche Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag nachgewiesen werden kann.

Das Gesetz hat sich nun nicht damit begnügt, bloß den Grundsatz aufzustellen, daß nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden kann, sondern hat auch einzelne Fälle im Gesetz selbst als wichtigen Grund bezeichnet. Im allgemeinen folgen diese Gründe der von uns aufgestellten Regel. Sie gehen aber leider auch darüber hinaus.

### Der Zinsrückstand.

Das Gesetz sieht als wichtigen Grund an, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzug ist. Da die Zinszahlung zu den Pflichten des Mieters gehört, so ist der Zinsrückstand tatsächlich ein wichtiger Grund zur Kündigung. Doch muß diese Gesetzesstelle mit Rücksicht auf die Kriegsverhältnisse richtig verstanden werden. Das Gesetz spricht vor allem davon, daß der Mieter „im Verzug ist“. Darunter ist zu verstehen, daß er den Zahlungstermin nicht eingehalten hat. Es kann sich jedoch, da es sich hier um ein Schutzgesetz handelt, wohl nur um die Frage handeln, ob den Mieter bei der Säumnis ein Verschulden trifft oder nicht. Es wird insbesondere bei einem Zinsrückstand einer Kriegersfrau zu berücksichtigen sein, ob dieser Zinsrückstand durch ihr Verschulden entstanden ist; ob sie bei Ausnützung aller Möglichkeiten des Erwerbs dennoch nicht imstande war, den Zins aufzubringen. Diese Auslegung des Gesetzes rechtfertigt sich insbesondere mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 5 desselben Gesetzes, wonach Zinserhöhungen dann ausgeschlossen sind, wenn Leute, die Unterhaltsbeitrag beziehen, durch die Erhöhung in ihrem Unterhalt gefährdet wären.

Unter Zinsrückstand ist aber insbesondere nicht zu verstehen jener Zins, der der Kriegersfrau seit Friedenszeiten vom Hausherrn gestundet wurde. Wenn jemand im Frieden für eine Wohnung 30 Kr. monatlich bezahlt hat und der Hausherr bisher einverstanden war, daß die Frau des Eingekündigten vorläufig bloß 20 Kr. bezahlt, so kann wegen dieser aufgelaufenen restlichen 10 Kr. monatlich eine Kündigung aus diesem Grunde nicht vorgenommen werden. Ebenso werden unbezahlte kleine Zinsteile nicht als Zinsrückstände aufgefaßt werden können. Das Gesetz spricht auch von einer üblichen Nachfrist. Ob es üblich ist, mit der Zahlung des Zinses zuzuwarten, das hat der Richter zu entscheiden. Jedenfalls ergibt sich aus diesem Zusatz, daß die Ver-

Säumnis von einigen Tagen den Hausherrn gewiß nicht berechtigt, eine Kündigung vorzunehmen. Es ergibt sich weiter daraus, daß der Zinsrückstand vor Einbringung der Kündigung unter einer angemessenen Frist für die Nachzahlung eingemahnt worden sein muß. Wenn durch eine Reihe von Monaten gestattet wurde, den Zins in Teilzahlungen, zum Beispiel je einen Teil bei Empfang der Raten des Unterhaltsbeitrages, zu bezahlen, so kann die Tatsache, daß am Monatsersten nicht der ganze Zins bezahlt wurde, nicht als Zinsrückstand angesehen werden.

### Die Zinserhöhung.

Das Gesetz läßt unter gewissen Voraussetzungen, die wir weiter unten besprechen werden, eine Zinserhöhung zu (siehe Seite 35). Ist eine Zinserhöhung zulässig und der Mieter weigert sich, den erhöhten Zins zu bezahlen, so sieht das Gesetz dies als einen Grund zur Kündigung an. Infolgedessen muß bei einer Zinserhöhung, um eine Kündigung zu vermeiden, folgender Vorgang eingehalten werden:

Jeder Zinserhöhung, die der Hausherr verlangt, ist zuzustimmen, um ihm den Vorwand einer Kündigung zu benehmen. Hat man dann der Zinssteigerung zugestimmt, so ist über die Frage, ob die Zinssteigerung zulässig ist, beim Mietamt eine Entscheidung einzuholen. Entschieden das Mietamt, daß die Steigerung zulässig, dann muß die Steigerung weiterbezahlt werden. Entschieden das Mietamt, daß die Steigerung nicht zulässig ist, dann kann man die weitere Zinserhöhung verweigern und die bereits bezahlten Beträge zurückverlangen. Uebrigens sieht das Gesetz auch im § 18 vor, daß in dem Fall, wenn der Streit in der Verhandlung über die Einwendungen um die Zulässigkeit der Zinserhöhung geht, das Gericht verpflichtet ist, die Untersuchung der Zulässigkeit der Erhöhung durch das Mietamt zu veranlassen und das Verfahren über die Kündigung zu unterbrechen. Es ist jedoch nicht gut, die Sache auf diese Weise zu

ordnen, weil dann immerhin, wenn das Mietamt die Steigerung für zulässig erklärt, ausgezogen werden muß

### Das Wohlverhalten.

Als einen wichtigen Grund zur Kündigung sieht die Verordnung auch an, wenn der Mieter „durch beharrliche Uebertretung der Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet“. Dieser Grund fällt nur teilweise unter Verletzung der Vertragspflichten, aber er wird, richtig ausgelegt, wohl kaum auszuschalten sein. Er beinhaltet im Wesen die Vorschrift, daß die Hausparteien einander mit der nötigen Zuborkommenheit und Rücksicht auf die allgemeinen Interessen entgegenkommen sollen. Die Hausordnung ist eine vom Hausherrn erlassene einseitige Verfügung über das Verhalten im Hause und die Behandlung der Wohnungen durch den Mieter. So lange sie nicht vereinbart ist, bindet sie den Mieter nur insofern, als sie eine Ausführung des Gesetzes darstellt. Wenn in der Hausordnung zum Beispiel steht, daß die Wände, die Küchen und dergleichen geschont werden müssen, so ist dies eine Anordnung, die mit der Pflicht des Mieters, von dem Bestandgegenstand nur einen ordnungsmäßigen Gebrauch zu machen, übereinstimmt. Wenn daher der Hausherr als Grund der Kündigung die Beschädigung der Wohnung angeben wird, so wird der Richter zu untersuchen haben, ob das, was als Beschädigung der Wohnung bezeichnet wird, zum gewöhnlichen Gebrauch der Wohnung gehört oder diesen überschreitet. Hingegen wird eine Bestimmung der Hausordnung, die auf bloße Liebhabereien des Hausherrn zurückzuführen ist, und mit den Pflichten des Mieters nichts zu tun hat, auch dann nicht als wichtiger Grund angesehen werden können, wenn diese Bestimmung beharrlich übertreten wird. Wenn die Hausordnung zum Beispiel verordnet, daß die Mieter keine Hunde halten dürfen,

so ist das gewiß eine Sache, die mit dem Wohnen nichts zu tun hat, eine Willkür des Hausherrn darstellt und nicht als ein Grund zur Kündigung angesehen werden kann. Auch bei der Beurteilung des Verhaltens zu den Mitbewohnern wird das Gesetz sehr streng ausgelegt werden müssen. Die Art, wie die Häuser mit Kleinwohnungen gebaut sind, die gemeinsamen Aborte, die gemeinsame Wasserleitung am Gang, die geringfügigen Vorrichtungen zum Waschen und Aufhängen der Wäsche bringen naturgemäß unter den Parteien, die sie benützen müssen, Reibungen hervor. Diese Reibungen führen bei manchen ungezügelter Temperamenten zu gegenseitigen Ehrenbeleidigungen. Ein solcher Streit an sich wird gewiß keinen Grund zur Kündigung bilden dürfen. Denn das Gesetz spricht ausdrücklich von einem „Verhalten“, also von einem länger dauernden Zustand, und spricht weiters davon, daß durch dieses Verhalten das Wohnen im Hause verleidet wird. Es wird also immer zu untersuchen sein, aus welchen Ursachen die Reibungen entstanden sind, auf wen das Verschulden fällt, und keineswegs werden einzelne Vorfälle geringfügiger Natur einen Grund zur Kündigung abgeben dürfen.

### Aufhebungsgründe.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kann ein Mietvertrag auch ohne Kündigung aufgehoben werden. Doch kann dies nur geschehen, wenn bestimmte, im Gesetz genannte Gründe vorhanden sind. Diese Gründe enthält der § 1118 a. b. G.-B. Diese Gründe bezeichnet das Gesetz auch als Kündigungsgründe. Die Aufhebungsgründe sind nun folgende:

- a) Wenn der Bestandnehmer einen erheblichen nachteiligen Gebrauch von der Bestandsache macht;
- b) wenn der Mieter nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ab-

lauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat;

c) wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß.

Da das Gesetz von einem erheblich nachtheiligen Gebrauch spricht, so wird eine Kündigung nur zulässig sein, wenn die Gefahr bestünde, daß durch den Gebrauch die Wohnung vollständig entwertet wird. Wenn also jemand eine Wohnung dadurch benützt, daß er dort Maschinen aufstellt, durch die der Fußboden oder die Wände vollständig beschädigt werden, so wird man dies als einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch ansehen müssen. Andere Beschädigungen jedoch, die leicht ausgebessert werden können, gewiß nicht.

Der zweite Aufhebungsgrund beschäftigt sich wieder mit dem Zinsrückstand. Er steht daher in einem gewissen Zusammenhang mit dem als ersten wichtigen Grund angeführten Kündigungsgrund.

Nach der Bestimmung des § 1118 jedoch ist wegen Zinsrückstand eine Auflösung nur dann zulässig, wenn der rückständige Zins vorher eingemahnt wurde. Ist dies nicht geschehen, dann kann der Grund nicht verwendet werden. Das Gesetz verlangt weiter, daß der Zins bis zum Ablauf des Termins rückständig geblieben sein muß und dies wenigstens zum Teil. Daraus folgt, daß eine Auflösung wegen Zinsrückstand nur dann erfolgen kann, wenn bis zum Ende des Miettermins der Zins nicht vollständig berichtigt ist. Da aber am Ende des Miettermins sofort ein neuer beginnt, so folgt daraus, daß die Auflösung wegen Zinsrückstand nur dann berechtigt ist, wenn zwei Zinszahlungstage, nämlich der am Anfang und der am Ende des Termins verstrichen sind, ohne daß der Zins vollständig bezahlt wurde. Diese Bestimmung scheint im Widerspruch mit dem ersten Kündigungsgrund zu stehen; da im Gesetz ein Widerspruch jedoch nicht vorhanden sein darf, so kann der Punkt 1

es § 7 nur so ausgelegt werden, daß die dort erwähnte übliche Nachfrist länger als ein Zinstermin sein muß. Es wird sich daher, bezüglich der Regelung der Frage, wann wegen Zinsrückstand gekündigt werden darf, der Grundsatz ergeben, daß eine Kündigung wegen Zinsrückstand frühestens dann erlaubt ist, wenn zwei aufeinanderfolgende Zinsraten im Rückstand sind<sup>1)</sup>. Ist jedoch eine noch längere Nachfrist in dem betreffenden Ort üblich, dann kann auch nicht bei Ablauf von zwei Zinsraten, sondern erst bei fruchtlosem Ablauf der üblichen Nachfrist gekündigt werden.

Die Neuaufführung eines Wohngebäudes kann erfolgen müssen, weil ein behördlicher Auftrag wegen Baufähigkeit vorliegt. Dann ist eine Kündigung gestattet. Der bloße Wunsch des Hausherrn, das Haus umbauen zu wollen, ohne daß hiezu in dem Zustand des Gebäudes selbst eine Notwendigkeit vorliegt, kann einen Kündigungsgrund nicht abgeben, weil das Gesetzbuch überdies ausdrücklich bestimmt, daß der Mieter nur verpflichtet ist, notwendige, daß er aber nicht verpflichtet ist, auch nur nützliche, geschweige denn willkürliche Bauänderungen zu gestatten.

### Die Uebernahme der Wohnung durch den Vermieter.

Das Gesetz gestattet eine Kündigung auch dann, wenn „der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt“. Dieser Kündigungsgrund dürfte wahrscheinlich am häufigsten verwendet werden. Er muß daher seinem Sinn und Zweck nach ganz streng ausgelegt werden. Das Gesetz hat offenbar den Sinn, die Beeinträchtigung der Eigentumsrechte des Vermieters durch das Verbot der Kündigung dann aufzuheben, wenn der Vermieter sein Haus selbst zu benutzen gezwungen ist, statt es zu vermieten. Es kann daher dieser Kündigungsgrund nur dann vorliegen,

<sup>1)</sup> Diese Anschauung ist in der Rechtsprechung nicht durchgedrungen.

wenn der Vermieter selbst die gekündigte Wohnung für sich beanspruchen will. Die Absicht, sie irgendeinem Verwandten, einem Sohn oder einer Tochter zum Wohnen zu überlassen, bildet gewiß keinen Grund zur Kündigung. Da das Gesetz überdies vom Benötigten spricht, so muß auch nachgewiesen werden, daß für den Vermieter ein Zwang vorliegt, die Wohnung für sich in Anspruch zu nehmen. Sein bloßer Wunsch hiezu oder irgendeine Verbesserung seiner Lage wird nicht berechtigen, den Mieter zu kündigen. Ueberdies eröffnet dieser Kündigungsgrund die Möglichkeit, das Gesetz zu umgehen. Es kann leicht ein Vermieter diesen Kündigungsgrund anführen, seine Kündigung durchsetzen, und dann seinen Entschluß, die Wohnung selbst in Anspruch zu nehmen, wieder ändern und sie an einen anderen vermieten. Deshalb wird, um derartige mögliche Umgehungen des Gesetzes hintanzuhalten, gefordert werden müssen, daß der Vermieter, wenn er diesen Grund als Kündigungsgrund anführt, genau nachweise, daß er tatsächlich nicht nur gezwungen ist, die Wohnung in Anspruch zu nehmen, sondern auch, daß er bereits nicht mehr abänderbare Vorbereitungen zur Uebernahme der Wohnung getroffen habe. In diesem Sinne hat auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 5. Juni 1917, G. Z. Rv I 226/17 (veröffentlicht in den „Juristischen Blättern“ vom 15. Juli 1917) entschieden.

### Das Verbot der Zinssteigerung.

Neben der Beschränkung des Kündigungsrechtes verbietet das Gesetz auch willkürliche Zinserhöhung. Es geht von dem Grundsatz aus, daß die Zinserhöhung nur insoweit gestattet sein soll, als die Ausgaben, die den Hausbesitzer treffen, sich gesteigert haben. Eine Zinssteigerung lediglich zu dem Zweck, den Ertrag des Hauses zu erhöhen und das Einkommen des Hausbesizers zu steigern, ist verboten und unzulässig. Eine Zinssteigerung ist daher nur gestattet: