

gehörigen des Eingerrückten es ihnen möglich machen, eine Zinserhöhung zu vertragen. Man wird hier insbesondere auf die besonderen Verhältnisse der einzelnen Familie, auf das Alter, die Gesundheit und die Erwerbsmöglichkeit der Mitglieder dieser Familie Rücksicht nehmen müssen. Insbesondere wird ein zufälliger hoher Verdienst, bei dem keine Sicherheit für die Dauer desselben gegeben ist, keinen Anlaß zur Zulässigkeit einer Zinssteigerung geben.

### Die Abwehr einer Zinssteigerung.

Das Gesetz bestimmt, daß ein Zins in dem Ausmaß, in dem er nicht zulässig ist, gültig nicht vereinbart werden darf. Selbst das, was schon bezahlt wurde, kann samt gesetzlichen Zinsen, worunter 5 Prozent zu verstehen sind, zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsauspruch kann nicht verzichtet werden. Die Rückforderung des zuviel gezahlten Zinses muß jedoch innerhalb eines Jahres von dem Tage an, an dem man erfahren hat, daß der Zins unberechtigt bezahlt wurde, eingeklagt sein. Sonst hat man auf die Rückforderung keinen Anspruch. Wenn also ein Hausbesitzer eine Zinssteigerung ankündigt, so kann man dieser zustimmen, ohne Gefahr zu laufen, zu Schaden zu kommen. Man benimmt dadurch dem Hausbesitzer die Möglichkeit, wegen der Verweigerung der Zinserhöhung zu kündigen. Man hat jedoch das Recht, durch das Mietamt feststellen zu lassen, ob die Erhöhung überhaupt und in welchem Maße sie gerechtfertigt ist. Entscheidet das Mietamt, daß die Zinserhöhung gerechtfertigt ist, so bleibt sie aufrecht. Entscheidet das Mietamt das Gegenteil, so kann sie zurückgefordert werden.

### Die Mietämter.

Das Gesetz schafft für die Beurteilung der Berechtigung der Zinserhöhung eigene Behörden, die Mietämter. Diese

sind nur in jenen Städten zu errichten, die ein eigenes Statut haben oder die bei der letzten Volkszählung mehr als 20.000 Einwohner hatten. In anderen Gemeinden wird das Mietamt nur dann errichtet, wenn der Gemeindeauschuß dies beschließt. Die Kosten der Mietämter trägt die Gemeinde. Das Mietamt entscheidet in Senaten von drei Personen: einem Vorsitzenden, einem Vertreter der Hausherren und einem Vertreter der Mieter. Der Vorsitzende und die Mitglieder werden in Städten mit eigenem Statut vom Bürgermeister ernannt. In anderen Gemeinden ernennt den Vorsitzenden die Bezirkshauptmannschaft, die übrigen Mitglieder der Gemeindevorsteher. Sämtliche Mitglieder werden für ein Jahr bestellt. Sie haben keinen Anspruch auf Gehalt, sondern nur auf Barauslagen. Doch kann der Gemeindeauschuß Mitgliedern, die auf Erwerb angewiesen sind, eine mäßige Vergütung des Teilverlustes gewähren. Wenn jemand zum Mitglied des Mietamtes berufen wird, so kann er im allgemeinen diese Berufung nicht ablehnen. Nur Frauen, Geistliche, Militärpersonen, öffentliche Beamte, Personen im Alter von über 60 Jahren, Kleingewerbetreibende oder Personen, die vom Tag- oder Wochenlohn leben, haben das Recht, bei demjenigen, der sie bestellt hat, also beim Bürgermeister oder der Bezirkshauptmannschaft, die Uebernahme des Amtes abzulehnen. Der Besteller entscheidet dann endgültig, ob die Ablehnung berechtigt ist. Wer sich weigert, das Amt zu übernehmen, wer von den Sitzungen ohne genügende Entschuldigung ausbleibt, nicht rechtzeitig erscheint oder sich sonst seinen Amtspflichten entzieht, kann von der Bezirkshauptmannschaft oder dem magistratischen Bezirksamt zu einer Geldstrafe bis zu 200 Kr. verurteilt werden. Das Mietamt entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch einen Beschluß; als angenommen gilt dasjenige, wofür mindestens zwei Mitglieder gestimmt haben.

### Das Verfahren vor dem Mietamt.

Das Mietamt entscheidet, ob eine Zinserhöhung zulässig ist oder nicht. Es kann angerufen werden durch den Mieter oder durch den Hausherrn, aber auch durch das Bezirksgericht. Das Bezirksgericht ist nämlich verpflichtet, wenn bei einer Kündigung behauptet wird, daß der Grund der Kündigung die Weigerung des Mieters ist, einen erhöhten Zins zu bezahlen, das Verfahren über die Kündigung zu unterbrechen und die Entscheidung des Mietamtes über die Zulässigkeit der Zinserhöhung einzuholen. Es kann auch in einer Klage wegen Zinszahlung untersuchen lassen, ob nicht eine unzulässige Zinserhöhung vorliegt. Parteien können die Entscheidung des Mietamtes nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich einholen. Zu diesem Zweck ist bei den Mietämtern, in Wien bei den magistratischen Bezirksämtern, anzugeben, an welchem Tag und zu welchen Stunden Anträge aufgenommen werden. Dem Antragsteller wird der Tag der Verhandlung sofort mündlich bekanntgegeben. Der Gegner wird schriftlich geladen. Er wird aufgefordert, seine Belege, die die Zinssteigerung rechtfertigen würden, mitzubringen und ihre Berechtigung nachzuweisen. Die Verhandlung geschieht mündlich vor den drei Personen des Mietamtes. Die Verhandlung ist öffentlich. Die Oeffentlichkeit kann nur ausgeschlossen werden, wenn beide Parteien dies beantragen. Erscheint eine Partei nicht, so kann trotzdem verhandelt werden, wobei wohl selbstverständlich ist, daß, wenn der Hausherr bei einer derartigen Ladung nicht erscheint, angenommen werden muß, daß er die Berechtigung der Erhöhung nicht nachgewiesen hat und die Erhöhung daher als ungerechtfertigt anzusehen ist. Das Mietamt hat das Recht, Auskunftspersonen einzuvernehmen und alle notwendigen Ermittlungen, insbesondere wohl auch die Einvernahme von Sachverständigen, durchzuführen. Es kann auch andere Behörden und Aemter um Beistand bei der Durchführung der Sache angehen, es kann zum

Beispiel ein anderes Amt ersuchen, irgend eine Auskunftsperson einzuvernehmen. Die Parteien können sich auch vor dem Mietamt vertreten lassen. Doch muß der Vertreter vollständig mit der Sachlage vertraut und unterrichtet sein. Die Bezahlung der Vertreter muß die Partei aber selbst tragen. Alle Eingaben bei den Mietämtern sind gebühren- und stempelfrei. Ebenso auch die Entscheidungen, Protokolle und Entscheidungsabschriften. Wenn die Verhandlung beim Mietamt durchgeführt ist, so verkündet das Mietamt sofort mündlich seine Entscheidung. Jede Partei hat das Recht, eine Abschrift dieser Entscheidung zu verlangen. Gegen die Entscheidung gibt es kein Rechtsmittel. Jedoch kann in einem neuen Zinstermin wieder neuerlich eine Entscheidung des Mietamtes verlangt werden. Ebenso kann man eine Aenderung der Entscheidung beim Mietamt selbst beanspruchen. Doch darf das Mietamt nur dann neu entscheiden, wenn neue Thatsachen, die früher nicht vorgebracht wurden, angegeben werden. Geschieht dies nicht, so kann ein solcher Antrag ohne Entscheidung zurückgewiesen werden.

Dort, wo in einem geschützten Ort ein Mietamt nicht errichtet ist, werden alle Aufgaben des Mietamtes durch das Bezirksgericht, in dessen Sprengel das vermietete Haus liegt, erledigt. Dies geschieht jedoch im sogenannten Verfahren außer Streitsachen, das heißt ohne mündliche Verhandlung, bloß durch Einvernahme, so wie bei der Führung einer Vormundschaft oder bei der Abhandlung eines Nachlasses. Gegen eine solche Entscheidung ist auch Refurs zulässig.

---