

# Praktischer Führer durch die öster- reichische Gesetzgebung.

---

---

## IX.

# Der Mieterschutz.

## Ergänzungsheft.

Preis 30 Heller.



Am 22. Jänner 1918 ist die Verordnung des Justizministers vom 20. Jänner 1918, R.-G.-Bl. Nr. 21, veröffentlicht worden, durch die der Mieterschutz in einigen Punkten auf neue Grundlagen gestellt wurde. Diese Veränderungen werden im folgenden dargelegt und sind bei den einzelnen Seiten des Büchleins als Ergänzungen und Abänderungen zu betrachten.

Die neue Verordnung gilt vom 22. Jänner 1918 an an Stelle der alten. Alle Kündigungen, die an diesem Tage noch nicht rechtskräftig sind, sind nach der neuen Verordnung zu beurteilen.

Zu Seite 14.

### Wirkungskreis der Verordnung.

Die neue Verordnung gilt nunmehr für alle Orte in Oesterreich ohne jede Ausnahme. Vom 22. Jänner 1918 an ist eine willkürliche Kündigung und eine willkürliche Zinssteigerung überhaupt ausnahmslos verboten.

Die Verordnung gilt auch für alle Wohnungen in allen Orten. Sie hat zwar den Höchstzins der alten Verordnung beibehalten. Allein dieses hat jetzt eine andere Bedeutung wie früher. Die willkürliche Kündigung ist nun für alle Wohnungen verboten. Die Zinssteigerung bleibt für Wohnungen

u n t e r dem Höchstzins nach wie vor an die in der Verordnung gezogenen Grenzen (siehe Seite 24) beschränkt. Für Wohnungen über der Höchstgrenze ist jedoch nunmehr eine Zinssteigerung im allgemeinen auch an die Beschränkungen, die für andere Wohnungen gelten, gebunden. Doch ist für Wohnungen, deren Zins die gesetzliche Grenze übersteigt, auch eine Steigerung ohne die gesetzlichen Voraussetzungen gestattet, wenn die Besonderheiten des Falles dies angemessen erscheinen lassen. Es wird daher eine Steigerung des Zinses über das gewöhnliche Maß dann zulässig sein, wenn zum Beispiel ein Mann, der im Kriege großen Gewinn gemacht hat, dessen materielle Lage nicht verschlechtert wurde, eine Wohnung über dem Höchstzins mietet.

Die Verordnung bestimmt aber nunmehr auch, daß der Mieterschutz für solche Astermieten nicht gilt, bei denen der Hauptmieter die Wohnung, die er selbst bewohnt, zum Teil weitervermietet hat. Wenn also jemand von einem Wohnungsinhaber ein Zimmer oder gar nur ein Bett gemietet hat, so kann er ohne jeden Grund gekündigt und gesteigert werden. Geschieht jedoch die Nebenmiete in der Weise, daß der Hauptmieter seine ganze Wohnung weitervermietet hat, dann gilt auch für diese Nebenmiete die Bestimmung der Verordnung.

Zu Seite 18.

### Der Zinsrückstand.

Die Verordnung spricht nun nicht mehr davon, daß die Kündigung gestattet sei, wenn der Zins über die übliche Nachfrist hinaus rückständig bleibt. Sie besagt nun, daß die Kündigung nur dann gestattet ist, wenn der Zins über die übliche oder bisher gewährte Nachfrist im Rückstand ist. Wenn daher ein Vermieter gestattete, daß der Zins in Teilbeträgen bezahlt wird, so genügt dies allein, auch wenn es nicht üblich ist, daß eine Kündigung mit Zinsrückstand nicht gerechtfertigt werden kann, wenn nur der Zins in den gestatteten Teilbeträgen geleistet wird.

Zu Seite 19.

### Die Zinserhöhung.

Die Verordnung hat nun eine Bestimmung getroffen, die es unnötig macht, einer Zinssteigerung vorerst zuzustimmen, um eine Kündigung hintanzuhalten.

Nunmehr ist es möglich, eine Zinssteigerung einfach zu verweigern. Wenn der Vermieter dann aus diesem Grunde kündigt, so ist der Richter verpflichtet, die Verhandlung über die Kündigung zu unterbrechen und vorerst durch das Mietamt oder, wo ein solches nicht besteht, durch die außerstreitige Abteilung des Bezirksgerichtes die Berechtigung der Zinssteigerung untersuchen zu lassen. Erweist sich die Zinssteigerung als berechtigt, so kann der Bekündigte nunmehr erklären, daß er die Erhöhung bezahlen werde. Gibt er diese Erklärung in der neuangeordneten Kündigungsverhandlung ab, so muß die Kündigung für unwirksam erklärt werden. Er hat aber in diesem Falle die Kosten des Kündigungsverfahrens zu bezahlen.

Zu Seite 23.

### **Die Uebernahme der Wohnung durch den Vermieter.**

Dieser Kündigungsgrund ist durch die Verordnung wesentlich verschärft worden. Der Vermieter ist aus diesem Grunde nur mehr dann zur Kündigung berechtigt, wenn er den Mietgegenstand selbst dringend benötigt und wenn er außerdem bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages einen bedeutenden Nachteil erleiden würde. Es genügt also nunmehr nicht der bloße Notstand des Vermieters. Es ist auch notwendig, daß die Fortdauer der Miete dem Hausherrn einen bedeutenden Nachteil zufügt. Wenn demnach der Hausherr, der eine Wohnung im Hause dringend braucht, seinem Bedürfnis auch auf andere Weise als durch die Kündigung Abhilfe schaffen kann, zum Beispiel dadurch, daß er in einem anderen Hause um denselben Zins, den der Mieter ihm zahlt, sich eine Wohnung beschaffen kann, so hat er schon kein Recht zur Kündigung. Allerdings, wenn er für seine Wohnung mehr Zins zahlen müßte, als die gekündigte Wohnung ihm einbringt, dann hat der Richter zu erwägen, ob dieser Nachteil ein so bedeutender ist, daß der Kündigung stattgegeben werden kann.

Hat aber der Hausherr das Haus erst nach dem 22. Jänner 1918, als dem Beginn der Wirksamkeit der Verordnung, gekauft, dann hat er nicht nur seinen dringenden Notstand und den bedeutenden Nachteil, sondern überdies auch noch zu beweisen, daß sein Schaden, wenn er die Wohnung nicht bekommt, größer ist als der Schaden, den der Mieter durch die Räumung der Wohnung erleidet.

Durch die letzte Verordnung vom 28. März 1918, N.-G.-Bl. Nr. 114 (siehe Seite 15), ist überdies verordnet, daß Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken dienen, nur aus wichtigen Gründen diesen entzogen werden dürfen. Ob ein solcher Grund vorliegt, hat die politische Behörde zu entscheiden, in Wien also der Magistrat, sonst die Bezirkshauptmannschaft. Ebenso dürfen zwei oder mehrere bisher getrennt vermietete Wohnungen nur aus wichtigen Gründen vereinigt werden. Wenn also eine Handelsgesellschaft ein Haus kauft, um dort ihr Büro durch Ausmieten der Wohnungen einzurichten, so ist dies nur mit Erlaubnis des Magistrats gestattet. Wenn diese Veränderung als Grund für die Kündigung angegeben wird, so hat das Gericht die Verhandlung zu unterbrechen und die Entscheidung der politischen Behörde einzuholen.

Zu Seite 28.

### Der Zinsnachlaß.

Die neue Verordnung regelt nun auch die Frage, ob es gestattet ist, den vor Kriegsbeginn verlangten und später ermäßigten Zins ohneweiters, auch wenn nicht die Voraussetzungen für die Zinserhöhung vorliegen, wieder herzustellen.

Die Verordnung hat die Wiederherstellung des alten Zinses nunmehr zugelassen, auch wenn sonst die Voraussetzungen einer erlaubten Zinssteigerung nicht vorliegen. Allein hiebei ist folgendes zu beobachten: Die Verordnung gestattet die Wiederherstellung des alten Zinses erst nach Ablauf der Zeit, für die der Nachlaß gewährt wurde. Wenn also zu Kriegsbeginn oder später ausdrücklich vereinbart wurde, daß der Zins auf Kriegsdauer ermäßigt werde, so kann vor Ende des Krieges der alte Zins nicht wiederhergestellt werden, auch dann nicht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zinssteigerung vorliegen. Der Wiederherstellung des alten Zinses und der Zinssteigerung steht eben die Vereinbarung entgegen. Wurde der Zinsnachlaß jedoch lediglich in der Weise gewährt, daß der Hausherr nichts sagte, wenn der Mieter eigenmächtig weniger zahlte, dann ist die Wiederherstellung ohneweiters erlaubt. Ebenso kann auch in diesem Falle bei einer allgemeinen Zinssteigerung im Hause der Berechnung der Steigerung der ursprüngliche Friedenszins zugrunde gelegt werden.

### Die Zinserhöhung der Eingerrückten.

Eine besondere Verschärfung erfährt der Schutz der Eingerrückten vor Zinserhöhungen. Solange in einer Wohnung jemand wohnt, der staatlichen Unterhaltsbeitrag, Mietzinsbeitrag oder Unterstützung bezieht oder der staatlichen Flüchtlingsfürsorge untersteht, darf weder der Zins erhöht werden, selbst wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorhanden sind, noch darf der Mietzins, wenn er ermäßigt wurde, wieder hergestellt werden, vorausgesetzt, daß hiedurch der Unterhalt der betreffenden Personen gefährdet wird, was ja bei den heutigen Lebensmittelpreisen immer der Fall sein wird. Wer der Mieter ist, ist ganz gleichgültig. Es muß nicht der Mieter den Unterhaltsbeitrag beziehen, es muß nur eine die Wohnung bewohnende Person ihn beziehen. Wenn also zum Beispiel der Eingerrückte der Mieter ist, in der Wohnung sein Kind, das den Unterhaltsbeitrag bezieht, und eine Pflegefrau desselben, die ihn nicht bezieht, wohnt, so darf der Mietzins schon weder erhöht noch auch wiederhergestellt werden. Diese Bestimmung gilt auch für jene Zinsermäßigungen, die nicht ausdrücklich vereinbart, sondern nur stillschweigend geduldet werden.

Zu Seite 34.

Die Verordnung vom 26. Jänner 1917, N.=G.=Bl. Nr. 34, ist aufgehoben und durch die weiter unten folgende ersetzt.

Zu Seite 43.

Die Verordnung vom 30. Juni 1917, N.=G.=Bl. Nr. 233, ist aufgehoben und durch die weiter unten folgende ersetzt.

Zu Seite 47.

Das Verzeichnis der geschützten Orte ist überflüssig geworden, weil der Mieterschutz nunmehr für alle Orte in Oesterreich gilt.

Zu Seite 48.

In dem Beispiel für eine Einwendung gegen eine Kündigung kann nach dem Worte Einwendungen der erste Absatz von „Ich zahle“ bis „Anwendung“ wegbleiben, weil nunmehr die grundlose Kündigung für alle Wohnungen ohne Rücksicht auf die Höhe des Mietzinses verboten ist.

# Die neue Verordnung.

**Verordnung des Justizministers und des Ministers für soziale Fürsorge im Einvernehmen mit den beteiligten Ministern vom 20. Jänner 1918,**

**R.=G.=Bl. Nr. 21, über den Schutz der Mieter.**

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, R.=G.=Bl. Nr. 307, wird verordnet wie folgt:

## **Anwendungsbereich der Verordnung.**

§ 1. (1) Die nachfolgenden Bestimmungen finden Anwendung auf die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsbestandteilen und Geschäftsräumlichkeiten.

(2) Auf die Vermietung im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden finden sie keine Anwendung.

## **Verbot einer nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses.**

§ 2. (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 vereinbart 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 (Ministerialverordnung vom 26. Jänner 1917, R.=G.=Bl. Nr. 34, und gegenwärtige Verordnung) vorgenommene zulässige (§ 8) 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 Gesamtbetrag der nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Erhöhungen bei gleichmäßiger Verteilung nach dem Verhältnisse des einzelnen Mietzinses zur Gesamtsumme der Mietzinse und der Mietwerte nicht vermieteter Bestandteile (der Steuervorschreibung zugrunde gelegter Mietwert) 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 :

		Für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen Geschäfts- räumlichkeiten verbunden sind	Für Geschäfts- räumlichkeiten allein
in Wien		3000 Kr.	2000 Kr.
in Orten, die in die nebenstehend bezeich- nete Klasse der Aktiv- itätszulagen der Staatsbeamten ein- gereiht sind	I.	2500 Kr.	1700 Kr.
	II.	2000 Kr.	1400 Kr.
	III.	1500 Kr.	1100 Kr.
	IV.	1000 Kr.	800 Kr.

§ 2 a. Uebersteigt der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand samt Nebengebühren den in § 2, Absatz 4, angeführten Betrag, 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.

§ 2 b. (1) Bei Pfstermieten darf der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden, um den der Mietzins des Hauptmieters zulässigerweise (§§ 2 und 2 a) erhöht wurde.

(2) Für einen Mietgegenstand, der im wesentlichen ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen weitervermietet wird, darf nur ein Mietzins vereinbart werden, der samt Nebengebühren den vom Hauptmieter zu entrichtenden Mietzins samt Nebengebühren nicht übersteigt.

§ 3. (1) War der Mietgegenstand seit Kriegsbeginn nicht vermietet, so unterliegt die Bestimmung des Mietzinses für die erste Vermietung nach Beginn der Anwendbarkeit der Mieter-schutzbestimmungen keiner Beschränkung.

(2) Auf Häuser, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt wurde oder erteilt wird, finden die Bestimmungen dieser Verordnung keine Anwendung.

§ 4. (1) Hat der Vermieter nach Kriegsbeginn eine Herabsetzung des Mietzinses zugestanden, so darf nach Ablauf der Zeit, für die der Nachlaß gewährt wurde, der Mietzins wieder bis zum Betrage des ursprünglich vereinbarten Mietzinses hinaufgesetzt werden. Ferner kann in diesem Falle sowie, wenn eine solche Hinaufsetzung nicht stattfindet, der Berechnung einer nach § 2 zulässigen Erhöhung des Mietzinses der ursprünglich vereinbarte Mietzins zugrunde gelegt werden.

(2) Wenn einem Mieter ein im Vergleiche zu den anderen Mietzinsen im Hause erheblich ermäßigter Mietzins zugestanden wurde, darf die Erhöhung auf einen jenen Mietzinsen entsprechenden Betrag vereinbart und kann außerdem dieser Betrag der Berechnung nach § 2 zugrunde gelegt werden.

§ 5. Solange Personen auf Grund des Gesetzes vom 27. Juli 1917, R.=G.-Bl. Nr. 313, des Gesetzes vom 17. August 1917, R.=G.-Bl. Nr. 376, oder des § 4 des Gesetzes vom 26. Dezember 1912, R.=G.-Bl. Nr. 237, staatliche Unterhaltsbeiträge, Unterstützungen oder Mietzinsbeiträge beziehen oder nach dem Gesetze vom 31. Dezember 1917, R.=G.-Bl. Nr. 15 von 1918, der staatlichen Fürsorge teilhaftig sind, darf der Mietzins für den von ihnen bewohnten Mietgegenstand weder erhöht noch auf den

ursprünglich vereinbarten Beitrag wieder hinaufgesetzt (§ 4, Absatz 1) werden, wenn dadurch deren Unterhalt gefährdet würde.

§ 6. Insoweit der vereinbarte Mietzins die in den vorstehenden Bestimmungen bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Bezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

### Beschränkung des Kündigungsrechtes.

§ 7. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus im Verzuge ist oder

2. sich weigert, einer zulässigen (§§ 2 bis 2 b, 4 und 5) Erhöhung oder Wiederhinaufsetzung des Mietzinses zuzustimmen, oder

3. durch beharrliche Uebertretung der geltenden Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet,

4. gemäß § 1118 a. b. G.-B. die Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden kann,

5. der Vermieter den Mietgegenstand selbst dringend benötigt und bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages einen bedeutenden Nachteil erleiden würde. Hat der Vermieter die Eigenschaft erst nach Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung erworben, so kann er aus dem Grunde der Z. 5 einen Mietvertrag, der bereits früher bestand, überdies nur kündigen, wenn ihm aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst als dem Mieter aus der Kündigung.

(3) Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß ein wichtiger Grund zur Kündigung gegeben ist. Wurde die Miete aus dem Grunde der Z. 2 des zweiten Absatzes gekündigt und hat sich der Mieter sogleich, nachdem ihm die Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses bekannt geworden ist,

mit der als zulässig erkannten Erhöhung des Mietzinses einverstanden erklärt, so ist die Kündigung, unbeschadet der allfälligen Kostenersatzpflicht des Mieters, aufzuheben.

(4) Die vorstehenden Bestimmungen finden keine Anwendung auf die Altermiete einzelner Bestandteile einer vom Hauptmieter selbst mitbenützten Wohnung.

### **Unzulässige Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.**

§ 8. (1) Hastet eine Hypothek auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft, so kann eine Erhöhung des Zinsfußes nur insoweit vereinbart werden, als dies durch allgemeine Aenderungen der Zinsfußverhältnisse oder mit Rücksicht auf den Zinsfuß der vor Beginn der Anwendbarkeit der Mieterchutzbestimmungen eingegangenen Verpflichtungen des Gläubigers notwendig geworden ist. Die Erhöhung wiederkehrender Nebengebühren (Regiebeiträge oder dergleichen), die der Hypothekarschuldner neben den Zinsen zu entrichten hat oder die Vereinbarung einer das Maß der im Verkehr üblichen Vergütung übersteigenden Provision und dergleichen aus Anlaß der Verlängerung eines Hypothekarkredits sind einer Erhöhung des Zinsfußes gleichzuhalten.

(2) Insoweit der vereinbarte Zinsfuß die bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Gezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

### **Richterliche Stundung für Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.**

§ 9. (1) Für Forderungen, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft sichergestellt sind, kann das Gericht, wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners es rechtfertigt und der Gläubiger dadurch keinen unverhältnismäßigen Nachteil erleidet, richterliche Stundung bis längstens einschließlich 31. Dezember 1918, und zwar auch dann gewähren, wenn die Forderung nach dem 31. Juli 1914 entstanden ist. Wenn die vereinbarten Zinsen die gesetzlichen nicht erreichen, kann das Gericht für die Dauer der richterlichen Stundung eine Erhöhung der Zinsen, jedoch nicht über das Maß der gesetzlichen, bewilligen. Das Gericht kann ferner anordnen, daß Rechtsfolgen, die wegen nicht

rechtzeitiger Zahlung einer Forderung oder auf Grund einer Verwirkungsabrede eingetreten sind oder eintreten, nachgesehen oder aufgehoben werden.

(2) Die Bestimmungen der Stundungsverordnungen vom 20. Dezember 1917, R.-G.-Bl. Nr. 494 und 495, finden entsprechende Anwendung. Das Gericht kann vor der Entscheidung ein Gutachten des zuständigen Mietamtes einholen.

(3) Für Ansprüche auf Zahlung von Zinsen und Annuitäten kann richterliche Stundung nur nach den Vorschriften der Stundungsverordnungen vom 20. Dezember 1917, R.-G.-Bl. Nr. 494 und 495, gewährt werden.

### **Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses.**

§ 10. Ob eine Erhöhung des Mietzinses gemäß §§ 2 bis 2 b und 4 zulässig ist, entscheidet auf Antrag des Vermieters oder des Mieters das zuständige Mietamt und, wenn ein solches nicht besteht, das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die vermietete Liegenschaft befindet, im Verfahren außer Streitsachen nach Anhörung von Auskunftspersonen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind. Die Entscheidung kann durch keinerlei Rechtsmittel angefochten, aber jederzeit auf Antrag mit Wirkung für einen neuen Mietzinstermine geändert werden. Anträge auf Aenderung einer Entscheidung, die nicht auf neue Tatsachen gestützt sind, können ohne Verhandlung zurückgewiesen werden.

### **Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.**

§ 11. (1) Ueber die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft haften, entscheidet auf Antrag des Gläubigers oder des Schuldners eine Kommission, die bei der politischen Landesbehörde, in deren Gebiet die verpfändete Liegenschaft liegt, zu bilden ist und die besteht aus dem Chef der politischen Landesbehörde als Vorsitzenden, aus einem Beamten der politischen Landesbehörde als Berichterstatter, einem von der Finanzlandesbehörde entsendeten Beamten, einem vom Oberlandesgerichtspräsidenten entsendeten Richter, zwei vom Chef der politischen Landesbehörde berufenen Sachmännern auf dem Gebiete des Hypothekendarfcreditwesens und einem vom Bürgermeister der

Stadt, in der die politische Landesbehörde ihren Sitz hat, entsendeten sachkundigen Mann. Für den Vorsitzenden sowie jedes Mitglied der Kommission sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen.

(2) Die Kommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei gleichgeteilten Stimmen gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

(3) Die Entscheidung kann nicht angefochten, jedoch jederzeit geändert werden und wirkt für alle Hypotheken desselben Gläubigers, die auf wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaften des Verwaltungsgebietes der politischen Landesbehörde sichergestellt sind. Für diese Bestimmung gelten der Sprengel des Oberlandesgerichtes Krakau einerseits und der zum Sprengel des Oberlandesgerichtes Lemberg gehörige Teil von Galizien andererseits als besondere Verwaltungsgebiete.

### Mietämter.

§ 12. (1) Mietämter sind in Städten mit eigenem Statut und in Gemeinden, die bei der letzten Volkszählung mehr als 20.000 Einwohner hatten, zu errichten. In anderen Gemeinden können auf Grund eines Beschlusses des Gemeindeausschusses Mietämter errichtet werden. Der Gemeindeausschuß (Stadtrat) kann die Errichtung mehrerer Mietämter beschließen und hat ihren örtlichen Wirkungskreis zu bestimmen.

(2) Die mit der Errichtung und der Tätigkeit der Mietämter verbundenen Kosten trägt die Gemeinde.

§ 13. Der Vorsitzende des Mietamtes und dessen Stellvertreter werden in Städten mit eigenem Statut vom Bürgermeister, sonst von der politischen Bezirksbehörde, die übrigen Mitglieder werden vom Bürgermeister (Gemeindevorsieher), und zwar sämtliche für die Dauer eines Jahres bestellt. Ihr Amt ist ein Ehrenamt, jedoch haben sie Anspruch auf Ersatz der Barauslagen. Der Gemeindeausschuß (Stadtrat) kann Mitgliedern des Mietamtes, die auf Erwerb angewiesen sind, eine mäßige Vergütung für Zeitverlust aus Gemeindemitteln gewähren. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter sollen womöglich die Befähigung zum Konzeptsdienst in der staatlichen Verwaltung oder zum Richteramt haben. Von den übrigen Mitgliedern des Mietamtes muß die Hälfte aus den in der Gemeinde wohnenden Hausbesitzern, die andere Hälfte aus dort wohnenden Mietern berufen werden.

§ 14. (1) Die Berufung zum Mitgliede des Mietamtes können nur ablehnen: Frauen, Geistliche, Militärpersonen, öffentliche Beamte, Personen im Alter über 60 Jahre, ferner Kleingewerbetreibende und Personen, die vom Tag- oder Wochenlohn leben.

(2) Ob die Ablehnung berechtigt ist, darüber entscheidet endgültig, wer das Mitglied bestellt hat.

§ 15. (1) Wer sich weigert, das Amt eines Mitgliedes des Mietamtes zu übernehmen, nachdem seine Weigerung für ungerechtfertigt erklärt wurde, ist zu einer Geldstrafe bis zu 200 Kr. zu verurteilen.

(2) Mitglieder des Mietamtes, die sich ohne genügende Entschuldigung zu den Sitzungen nicht oder nicht rechtzeitig einfinden oder sich ihren Amtspflichten in anderer Weise entziehen, sind zu einer Ordnungsstrafe bis zu 200 Kr. für jeden Fall zu verurteilen. Erfolgt nachträglich eine genügende Entschuldigung, so kann die Verurteilung ganz oder teilweise zurückgenommen werden. Mitglieder des Mietamtes, die sich einer groben Verletzung ihrer Amtspflichten schuldig machen, sind überdies ihres Amtes zu entheben.

(3) Die Entscheidung steht der politischen Bezirksbehörde zu.

§ 16. (1) Das Mietamt entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch Mehrheitsbeschluß in Senaten von drei Mitgliedern, bestehend aus dem Vorsitzenden des Mietamtes oder einem Stellvertreter und aus je einem Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und der Mieter.

(2) Die Entscheidung ist längstens binnen drei Tagen schriftlich mit kurzer Begründung abzufassen und den Parteien auf Verlangen zuzustellen.

(3) Die Verhandlungen des Mietamtes sind öffentlich. Auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten ist die Oeffentlichkeit auszuschließen. Die öffentliche Verlautbarung des Inhaltes einer nicht öffentlichen Verhandlung ist untersagt.

§ 17. (1) Wird die Entscheidung des Mietamtes über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses begehrt, so hat es die Parteien mit dem Beisügen zu laden, daß das Nichterscheinen die Verhandlung und Entscheidung nicht hindert. Die Verhandlung ist womöglichst binnen 14 Tagen nach Stellung des Antrages vorzunehmen.

(2) Die Geladenen sind verpflichtet, der Ladung Folge zu leisten oder einen vollständig mit der Sachlage vertrauten und

entsprechend unterrichteten Vertreter zur Verhandlung zu entsenden. Die Parteien und ihre Vertreter haben über die vom Mietamt bestimmt bezeichneten Tatsachen wahrheitsgemäß Auskunft zu geben.

(3) Das Mietamt kann alle für seine Entscheidung notwendigen Ermittlungen vornehmen, insbesondere Auskunftspersonen laden und vernehmen.

(4) Die politische Bezirksbehörde, in deren Sprengel das Mietamt tätig ist, hat das Erscheinen der Parteien und Auskunftspersonen und die Erfüllung der Pflicht zur wahrheitsgemäßen Auskunft auf Ersuchen des Mietamtes durch Ordnungsstrafen zu erzwingen.

(5) Alle Behörden und Ämter haben dem Mietamt Rechtshilfe zu leisten.

§ 18. Wenn die Entscheidung eines Rechtsstreites ganz oder teilweise davon abhängt, ob eine Mietzinserhöhung gemäß §§ 2 bis 2 b und 4 zulässig ist oder nicht, so hat das Gericht, wenn ihm nicht schon die Entscheidung des Mietamtes oder des Bezirksgerichtes (§ 10) über die zulässige Höhe des Mietzinses vorliegt, das Verfahren zu unterbrechen und diese Entscheidung einzuholen. Nach Einlangen der Entscheidung ist das Verfahren von Amts wegen wiederaufzunehmen.

### **Strafbestimmung.**

§ 19. Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung der Bestimmungen dieser Verordnung unwahre oder unvollständige Angaben macht, sonst diese Bestimmungen zu umgehen sucht, hiezu anstiftet oder hiebei mitwirkt, ist von der politischen Bezirksbehörde und dort, wo eine landesfürsüchtige Polizeibehörde besteht, von dieser mit Geldstrafe bis zu 20.000 Kronen oder mit Arrest bis zu sechs Monaten zu bestrafen. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

### **Gebührenbefreiung.**

§ 20. Das Verfahren vor den Mietämtern ist stempel- und gebührenfrei.

### **Übergangsbestimmungen.**

§ 21. (1) Durch Verordnung des Justizministers und des Ministers für soziale Fürsorge kann für Orte oder Gebiete, wo eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse bereits eingetreten ist, angeordnet werden, daß die vorstehenden Bestimmungen auch Anwendung finden

1. auf Erhöhungen der Mietzinse, die noch vor Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung, aber nach einem bestimmten früheren Stichtage vereinbart wurden oder, wenn gleich noch früher vereinbart, erst nach diesem Stichtage wirksam wurden oder wirksam werden sollten, es sei denn, daß die Erhöhung schon beim Abschlusse des Mietvertrages vereinbart worden ist; als Stichtag kann kein früherer Tag als der 1. Juli 1917 und, wenn der Mietzins samt Nebengebühren den in § 2, Absatz 4, angeführten Betrag übersteigt, als der 1. November 1917 bestimmt werden,

2. auf Erhöhungen des Zinsfußes der auf vermieteten Liegenschaften haftenden Hypotheken, die nach dem 27. Jänner 1917 vereinbart wurden,

(2) Wird eine solche Verordnung erlassen, so ist der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses, unbeschadet der Bestimmung des § 4, Absatz 1, der letzte Zins zugrunde zulegen, der vor dem in der Verordnung bezeichneten Stichtage von dem Mietgegenstande zu zahlen war. Eine Herabsetzung des Mietzinses kann jedoch für keine frühere Zeit als die Mietperiode verlangt werden, die nach Wirksamkeit einer solchen Verordnung beginnt.

§ 22. (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Kundmachung in Wirksamkeit. Ihre Bestimmungen sind von diesem Tage an in sämtlichen Gemeinden Oesterreichs, und zwar in Gemeinden und Orten, in denen bisher die Vorschriften der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, zur Anwendung zu kommen hatten, an Stelle dieser Vorschriften anzuwenden. Die Bestimmungen des § 2 a finden in Gemeinden und Orten, wo die angeführte Verordnung am 1. November 1917 anwendbar war, auf Mietzinserhöhungen Anwendung, die vor dem Tage der Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung vereinbart wurden, aber nach dem 1. November 1917 wirksam wurden oder wirksam werden sollten, es sei denn, daß die Erhöhung schon beim Abschluß des Mietvertrages vereinbart worden ist.

(2) Die Bestimmungen des § 7 finden auch auf Kündigungen Anwendung, die am Tage der Kundmachung dieser Verordnung schon erklärt, aber noch nicht rechtskräftig geworden sind.

(3) Diese Verordnung tritt am 31. Dezember 1918 außer Kraft.

**Verordnung des Ministers für soziale Fürsorge im  
Einvernehmen mit den Ministern des Innern und  
der Justiz vom 28. März 1918,  
betreffend Maßnahmen der Wohnungsfürsorge.**

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, R.-G.-Bl.  
Nr. 307, wird verordnet, wie folgt:

**Artikel I.**

Bis 31. Dezember 1918 kann durch Verordnung der politischen Landesbehörde im Einvernehmen mit dem Landesausschusse für Gemeinden oder Gebiete, in welchen ein außerordentlicher Mangel an Wohnungen seit Kriegsbeginn eingetreten oder zu gewärtigen ist, angeordnet werden, daß die nachfolgenden Vorschriften ganz oder teilweise Anwendung finden.

Wo die außerordentlichen Verhältnisse entfallen, die zur Erlassung solcher Vorschriften Anlaß gegeben haben, sind diese außer Wirksamkeit zu setzen.

**I. Abschnitt.**

**Bereitstellung von bisher für andere Zwecke bestimmten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.**

**§ 1.**

Bisher nach den bestehenden Bestimmungen nicht bewohnbare Räumlichkeiten können auf die Dauer der Gültigkeit der Verordnung der politischen Landesbehörde (Artikel I, Absatz 1) zur Bewohnung unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

1. Die Zulassung kann nur nach fallweiser Prüfung der Räumlichkeiten durch bautechnische und sanitäre Sachverständige ausgesprochen werden, wenn die Räumlichkeiten in sicherheitspolizeilicher und sanitärer Hinsicht ohne Bedenken bewohnt werden können.

2. Ueber die Zulassungen ist ein besonderer Vormerkf zu führen; Abschriften desselben sind in den vom Landesausschusse festzusetzenden Zeiträumen dieser Behörde vorzulegen.

3. Die zugelassenen Räumlichkeiten sind in sicherheitspolizeilicher und sanitärer Hinsicht ständig zu überwachen. Die

Zulassung ist zu widerrufen, wenn die Bewohnung der Räumlichkeiten in sicherheitspolizeilicher oder sanitärer Hinsicht zu Bedenken Anlaß gibt.

4. An der Außenseite der Eingangstür der zugelassenen Räumlichkeiten ist eine vom Gemeindeamte unterfertigte Tafel dauerhaft anzubringen, auf welcher in unverwischbarer Schrift die ausnahmsweise zeitliche Zulassung im Sinne dieser Verordnung ersichtlich zu machen ist.

5. Die Zulassung und der Widerruf derselben erfolgt von der zur Erteilung der Baubewilligung, beziehungsweise der Wohnungsbewilligung zuständigen Behörde.

## II. Abschnitt.

### Aenderung von Wohnungen.

#### § 2.

Räumlichkeiten, welche Wohnzwecken dienen, dürfen nur aus wichtigen Gründen diesen Zwecken entzogen werden. Ausgenommen sind Räumlichkeiten, welche zur Zeit der Kundmachung der Verordnung der Landesbehörde (Artikel I, Absatz 1) bereits für andere Zwecke bestimmt waren, falls schon vor dem Tage der Kundmachung mit den hiefür notwendigen baulichen Arbeiten auf Grund der erteilten Baubewilligung begonnen wurde.

Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn der neue Verwendungszweck im öffentlichen Interesse gelegen ist und es nicht möglich war, dafür andere als bisher zu Wohnzwecken bestimmte Räumlichkeiten zu beschaffen.

#### § 3.

Zwei oder mehrere bisher getrennt vermietete Wohnungen dürfen nur aus wichtigen Gründen zu einer Wohnung vereinigt werden.

Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die Vereinigung mehrerer Haushaltungen eine gemeinschaftliche Wirtschaftsführung ermöglicht.

#### § 4.

Ueber die Zulässigkeit einer Aenderung im Sinne der §§ 2 und 3 entscheidet auf Antrag des Mieters oder des Haus-

eigentümers nach Anhörung der anderen Vertragspartei und der etwa in Betracht kommenden Mieter die politische Behörde erster Instanz.

### § 5.

Die Baubehörde darf bauliche Herstellungen zum Zwecke von Aenderungen im Sinne der §§ 2 und 3 nur gegen den Nachweis der Zulässigkeit dieser Aenderungen (§ 4) genehmigen.

## III. Abschnitt.

### Allgemeine Bestimmungen.

#### § 6.

Gegen Verfügungen und Entscheidungen der Gemeinde ist kein Rechtsmittel zulässig.

Gegen die Ablehnung eines Antrages gemäß § 4 steht dem Antragsteller die Beschwerde an die der entscheidenden Stelle vorgeetzte politische Behörde offen. Die politische Landesbehörde entscheidet endgültig.

#### § 7.

Die Bestimmungen dieser Verordnung finden keine Anwendung:

1. auf die Gebäude des Allerhöchsten Hofes, der Allerhöchsten Privat- und Familienfonds und der Mitglieder des Allerhöchsten Kaiserhauses;
2. auf die Gebäude
  - a) eines fremden Staates, Souveräns oder Staatsoberhauptes, eines exterritorialen Mitgliedes einer souveränen Familie, der am k. u. k. Hofe beglaubigten diplomatischen Vertreter,
  - b) der Konsulatsfunktionäre fremder Mächte, insoweit diese Personen Angehörige des entsendenden Staates sind, falls die unter Zahl 1 und 2 angeführten Gebäude für Zwecke der Eigentümer verwendet werden;
3. auf ärarische, in Benützung der Militärverwaltung stehende, auf alle für militärische Zwecke benutzten oder in Aussicht genommenen Gebäude, ferner auf Grund des Einquartierungsgesetzes beigeestellte Objekte;

4. auf die Gebäude und Räume, welche für Amts- oder sonstige öffentliche Zwecke des Staates, Landes, Bezirkes, der Gemeinde oder eines von diesen Körperschaften verwalteten Fonds bestimmt sind oder bestimmt werden;

5. auf Gebäude der Eisenbahnen, welche der bau- und aufsichtsbehördlichen Kompetenz der Eisenbahnbehörden unterliegen, sowie auf Wohnungen, welche eine Eisenbahnverwaltung ihren Arbeitern überläßt (§ 5 des Gesetzes vom 28. Juli 1902, R.=G.=Bl. Nr. 156).

Auf Räumlichkeiten im Betriebe des Gewerbes der Beherbergung von Fremden, von Pensionen, Sanatorien und dergleichen finden die Bestimmungen des I. Abschnittes dieser Verordnung keine Anwendung.

### § 8.

Uebertretungen dieser Verordnung und der auf Grund derselben erlassenen Verfügungen werden, sofern sie nicht einer strengeren Strafbestimmung unterliegen, von den politischen Behörden mit Geldstrafen bis zu 5000 Kr. oder mit Arrest bis zu sechs Wochen geahndet. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

Wer zu einer solchen Uebertretung anstiftet oder bei ihrer Verübung mitwirkt, ist in gleicher Weise zu bestrafen.

### Artikel II.

Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Kundmachung in Wirksamkeit.

## Praktischer Führer durch die österreichische Gesetzgebung.

Von dieser Sammlung sind erschienen:

Heft 1. **Wie fatiere ich? Wie rekurre ich?**  
**Das Einkommensteuergesetz und Militärta-  
gesetz.** Preis 60 Heller

Heft 2. **Was zahle ich bei Geburten, Trau-  
ungen und Begräbnissen dem Pfarrer?**  
(Die Kirchengebühren [Stolatarordnungen]) Preis 20 Heller

Heft 3/4. **Wie werde ich zuständig?**  
Die Vorschriften über das Heimat- und Staatsbürger-  
recht. Mit Gesuchsformularen. Preis 40 Heller

Heft 5. **Was bekommen jetzt die Soldaten-  
familien?** Preis 80 Heller

Heft 6/6a. **Die Lohn- und Beschwerde-  
kommissionen. Die Rechte der Arbeiter unter  
den Kriegsgesetzen.** Preis 80 Heller

Heft 7/8. **Wie heirate ich? Die Vorschriften über  
Eheschließung. (Erster Teil des Eherechtes.)**  
Preis 40 Heller

Heft 9. **Der Mieterschutz. Die Vorschriften über  
das Verbot von Wohnungskündigungen und Zins-  
steigerungen. (II. Auflage mit Nachtragsheft.)** Preis 90 Heller

Heft 10/11. **Der neue Arbeitsvertrag. Die Vor-  
schriften über den Dienst- und Arbeitsvertrag.**  
Preis 80 Heller

Heft 12/13. **Wie werde ich geschieden? Die Vor-  
schriften über die Ehescheidung.** Preis 1 Krone

**Oesterreichisches Erbrecht.** Preis 60 Heller  
Zu beziehen gegen Voreinsendung des Betrages samt  
Porto (5 Heller) vom Verlag

**Wiener Volksbuchhandlung Jg. Brand & Co.**  
Wien VI/1, Gumpendorferstraße Nr. 18.